

## 360 TOUR // BÜRO- HAUS IN HIETZING



Haus & Garten

**Objektnummer: 5\_18206**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 198,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004





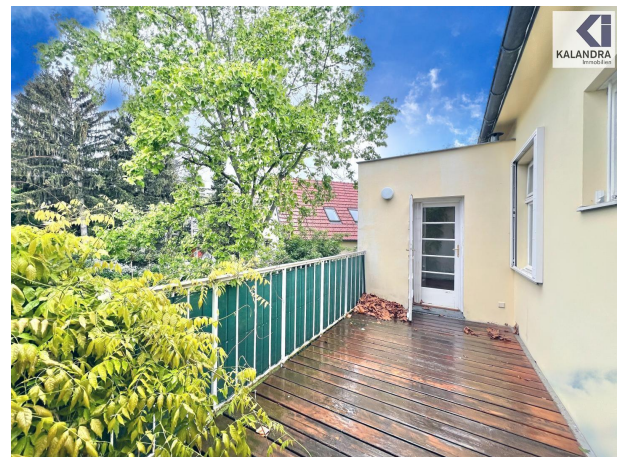


































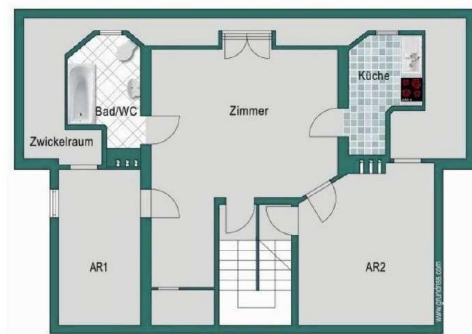
## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Dachgeschoss





# Grundriss Untergeschoss

KALANDRA  
Immobilien





## Objektbeschreibung

MEHRPARTEINHAUS IN HIETZING Das Mehrparteienhaus wurde ursprünglich 1936 erbaut und über die Jahre aufgestockt bzw. saniert. Umbauten 1991 und 2006 schlußendlich in 4 vom zentralen Stiegenhaus getrennt begehbare Etagen aufgeteilt. Die Nutzfläche von 323m<sup>2</sup> ist derzeit auf vier eigenständige Wohneinheiten mit eigenen Küchen und Badezimmern aufgeteilt. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind es jeweils zwei 4-Zimmer-Wohnungen. Das Untergeschoß wurde zuletzt als Büro genutzt und das Dachgeschoß ist teilweise ausgebaut und eignet sich ebenfalls als kleine Wohnung. Raumaufteilung: Erdgeschoß (ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche): 4 Zimmer mit einem offenen Küchenbereich und Ausgang auf die südseitige Terrasse sowie sonnigen Garten, geräumiges Wannenbad Obergeschoss (ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche: zuzüglich ca. 14m<sup>2</sup> Balkon. 4 geräumige Zimmer, Badezimmer und eine extra Küche Dachgeschoß: ein großes südseitiges Zimmer, Wannenbad, moderne Küche und Stauraum im ehemaligen Dachboden. Souterrain (ca. 63m<sup>2</sup>) Wohnfläche: Hobbyraum und einem großen Badezimmer. Mögliche Büronutzung mit eigenem Zugang über den Garten oder das zentrale Stiegenhaus, Stau- und Heizräumlichkeiten mit ca. 35m<sup>2</sup>. Ausstattung: ca. 2,90m Raumhöhen Eichen-Parkettböden und Kastenfenstern ältere Bäder Das Wohnhaus befindet sich in begehrter Lage im 13. Wiener Bezirk. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und Villen und das beliebte Freizeitgebiet „Roter Berg“ ist schnell erreicht. Der Standort kombiniert gute Infrastruktur und Anbindung mit der Nähe zur Natur. BeschreibungAngaben

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:  
He 19  
iz 8.  
wä 0 k  
rm W  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arf a)  
:  
KI E  
as  
se  
He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 2.





kto92  
r  
Ge  
sa  
mt  
en  
er  
gie  
effi  
zie  
nz:







## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**