

**Bürotauglich! Barrierefrei! \*NEUBAU/ERSTBEZUG\*!**



**Objektnummer: 4028**

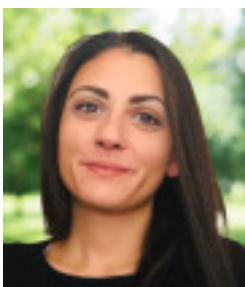
**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1713
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	70,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,14 €
<b>Heizkosten:</b>	129,37 €
<b>USt.:</b>	42,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

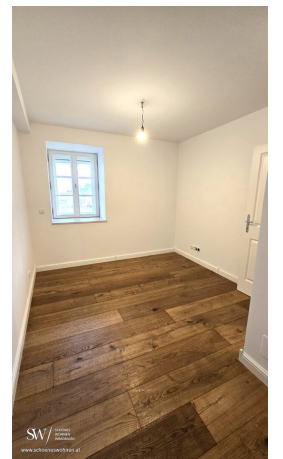
## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Momirov**

Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien









SW / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)



### TOP 1

WOHNFLÄCHE

**69,97 m<sup>2</sup>**

GARTEN

**5,50 m<sup>2</sup>**

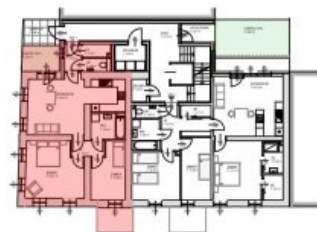
KELLERABTEIL

**2,57 m<sup>2</sup>**

SW  
SCHOENES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN

### ERDGESCHOSS

VORR	2,22 m <sup>2</sup>	GARTEN	5,50 m <sup>2</sup>
VORR	3,68 m <sup>2</sup>	KELLERABTEIL	2,57 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	26,92 m <sup>2</sup>		
ZIMMER	18,19 m <sup>2</sup>		
ZIMMER	10,70 m <sup>2</sup>		
BAD	4,54 m <sup>2</sup>		
WC / WR	3,72 m <sup>2</sup>		
WNFL	<b>69,97 m<sup>2</sup></b>		



Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen zur Illustration. Änderungen vorbehalten. Für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet. Dieses Proj. bzw. Plan ist Urheberrechtlich geschützt ©

## Objektbeschreibung

### **Ideal als Büro! 3-Zimmer Luxusräumlichkeiten im 13. Wiener Gemeindebezirk!**

Wir freuen uns, Ihnen nachstehende Immobilie, mit deren Vermittlung unsere Gesellschaft in Kooperation mit einem Maklerkollegen, beauftragt wurde, freibleibend und unverbindlich zum Kauf anzubieten:

**Im Herzen des 13. Bezirks**, also mitten in Ober St. Veit gelangt dieses wunderschöne, historische **Winzerhaus mit nur insgesamt 5 Luxuswohnungen mit Garten- bzw. Terrassenflächen** in herrlicher Lage zum Verkauf. **2 Wohnungen im Erdgeschoss sind noch verfügbar!**

### **Gegeständliche Wohnung (Top 1) - Ideal als Büro!**

Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. **71 m<sup>2</sup>** und bietet eine **optimale Raumaufteilung** für z.B. ein **barrierefreies Büro**.

Alle **3 Zimmer** sind vom **offenen Wohnbereich** (ideal nutzbar als **Empfangsbereich**) zentral begehbar. Weiters gibt es noch ein **separates WC**, ein **Wirtschafts-/Abstellraum** und ein **großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne**.

Die Räumlichkeiten bestechen durch die **hochwertige Ausstattung**. Im Zuge der Sanierung bzw. des Um- und Ausbaus des gesamten Hauses inkl. **Vollwärmeschutzfassade**, wurden hier ein **Eichen-Vollholz-Parkettboden (geölt)** mit Parkettleisten verlegt, eine **Fußbodenheizung**, welche mittels Gaszentralheizung beheizt wird, eingebaut und die **Nassräume** mit hochwertigen **Travertin Naturstein** ausgestattet. Die **gesamte Elektrik** wurde von der Firma Berka **neu verlegt**, **elektronische Außenrollläden** sowie **neue Holzkastenfenster im Alt Wiener Stil** eingebaut.

Ein **Kellerabteil** ist dem Top zugeordnet (ebenfalls barrierefrei mit dem Lift erreichbar).

Die Wohnung befindet sich zwischen dem **Lainzer Tiergarten** und der **Hietzinger Hauptstraße**. Man hat die Qual der Wahl! Spazieren im Grünen oder Bummeln und Shoppen gehen in den **urigen Gassen** im **charmanten Flair eines Vorstadtviertels**.

### **ECKDATEN:**

- Barrierefreie Wohnung - Bürotauglich!
- Wohnfläche ca. 71 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Empfangsbereich (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur 5,80 m<sup>2</sup> großen Terrasse



- 2 weitere getrennt begehbare Räume (18,19 m<sup>2</sup> und 10,70 m<sup>2</sup>)
- Designer Bad mit Dusche und Badewanne
- Wirtschaftsraum/Abstellraum

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: 54 A und 53 A (Schweizertalstraße), befindet sich um die Ecke

Straßenbahn: 10 (Unter St. Veit/Hummelgasse) --> nach ca. 4 Stationen mit dem Bus erreichbar

U-Bahn: U4 (Ober St. Veit) --> nach ca. 3 Stationen mit dem Bus erreichbar

U-Bahn: U4 und S-Bahn: S45 und S 80 (Hütteldorf) --> nach ca. 4 Stationen mit dem Bus erreichbar

### **Besichtigungen nach Vereinbarung!**

**Kein Exposé kann die eigene, persönliche Wahrnehmung oder das Gefühl, ersetzen!  
Machen Sie sich selbst ein Bild und kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung! Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!**

**Gerne übernehmen wir in Ihrem Auftrag die Vermittlung für Sie! Kontaktieren Sie uns!**

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter [eveline.momirov@schoeneswohnen.at](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!**

Schönes Wohnen Immobilien  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap