

Bürotauglich! Barrierefrei! *NEUBAU/ERSTBEZUG*!



Objektnummer: 4028

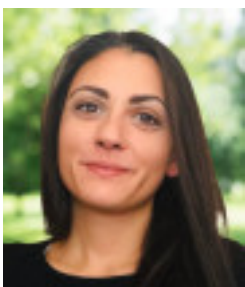
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

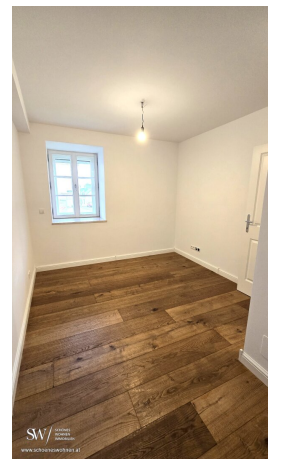
Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

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









SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



TOP 1

WOHNFLÄCHE
69,97 m²

GARTEN
5,50 m²

KELLERABTEIL
2,57 m²

ERDGESCHOSS

VORR	2,22 m ²	GARTEN	5,50 m ²
VORR	3,68 m ²	KELLERABTEIL	2,57 m ²
WOHNKÜCHE	26,92 m ²		
ZIMMER	18,19 m ²		
ZIMMER	10,70 m ²		
BAD	4,54 m ²		
WC / WR	3,72 m ²		
WNFL	69,97 m²		



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 m²** 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 m²
- Großzügiger Empfangsbereich (ca. 27 m²) mit Ausgang zur 5,80 m² großen Terrasse

- 2 weitere getrennt begehbare Räume (18,19 m² und 10,70 m²)
- 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

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien
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