

## **Charmantes Hofgebäude - vielseitig nutzbar**



**Objektnummer: 6857**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Sabrina Ritter**

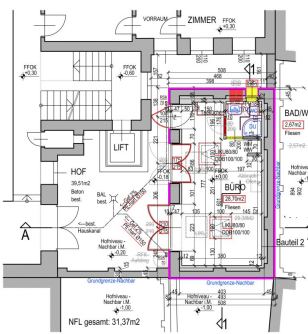
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

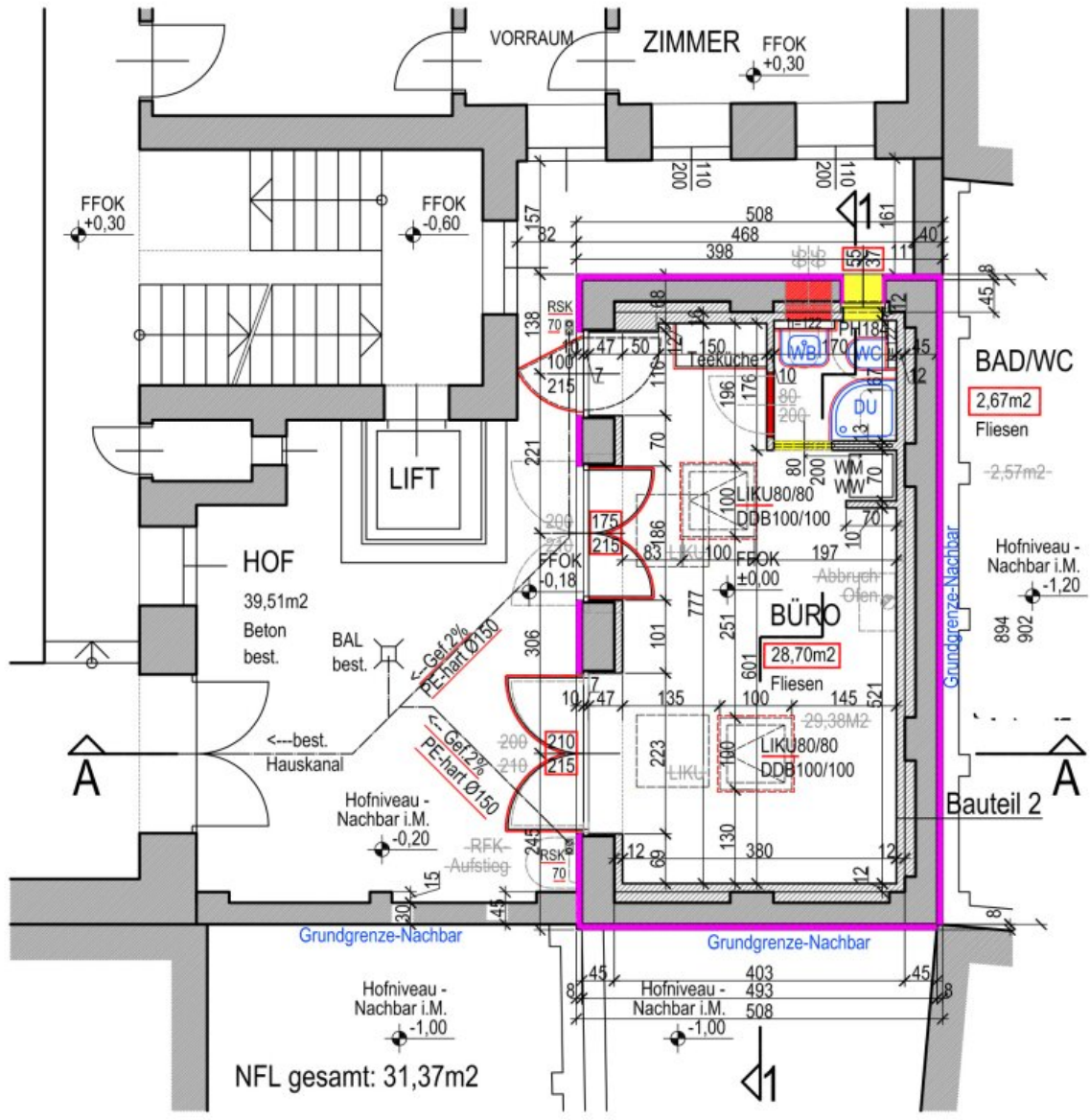






Heizung: elektr. Fußbodenheizung  
Der neue Abwasserkanal wird an  
best. SW-Kanal angeschlossen.

ERDGESCHOSS



NFL gesamt: 31,37m<sup>2</sup>

Heizung: elektr. Fußbodenheizung  
 Der neue Abwasserkanal wird an best. SW-Kanal angeschlossen.

# ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Charmantes Innenhofgebäude III 1090 Wien

Diese Büroeinheit wurde 2011 fertiggestellt und wurde seither als Zubehör zur, in der Liegenschaft befindlichen, Wohnung genutzt.

Das Innenhofgebäude befindet sich in einer zentralen Lage des neunten Bezirks, Nähe dem Franz-Josefs-Bahnhof, liegt allerdings dennoch in einer ruhigen Gegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Ein eigens für das Büro zugänglicher Innenhof/Terrasse steht zur Verfügung.

Innhofffläche: 39,51 m<sup>2</sup>

Innenhofgebäude: 31,37 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Bodenheizung, Küche, Dusche, WC, Außenwasseranschluss für Innenhof  
Im Innenhof eigener überdachter Fahrradabstellplatz, versperrbar.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Atelier Malerei, Bildhauerei, Fotografie, Grafikdesign
- Kreativer Rückzugsort für künstlerische Projekte
- Ausstellungsfläche für eigene Werke
- Fotostudio / Videoproduktionen und Content Creation
- Musikstudio
- Design- und Kreativstudio
- Handwerksatelier

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap