

**Architektur trifft Inspiration – Atelier mit großflächigen  
Glasfronten und Garten-perfekt für Fotografen,  
Architekten, Künstler, Anwälte, Agenturen etc.**



**Objektnummer: 1713**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	121,65 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,00 €
<b>USt.:</b>	51,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

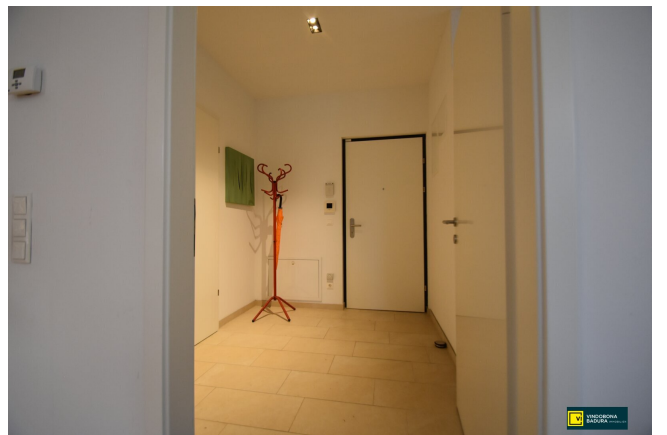
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH

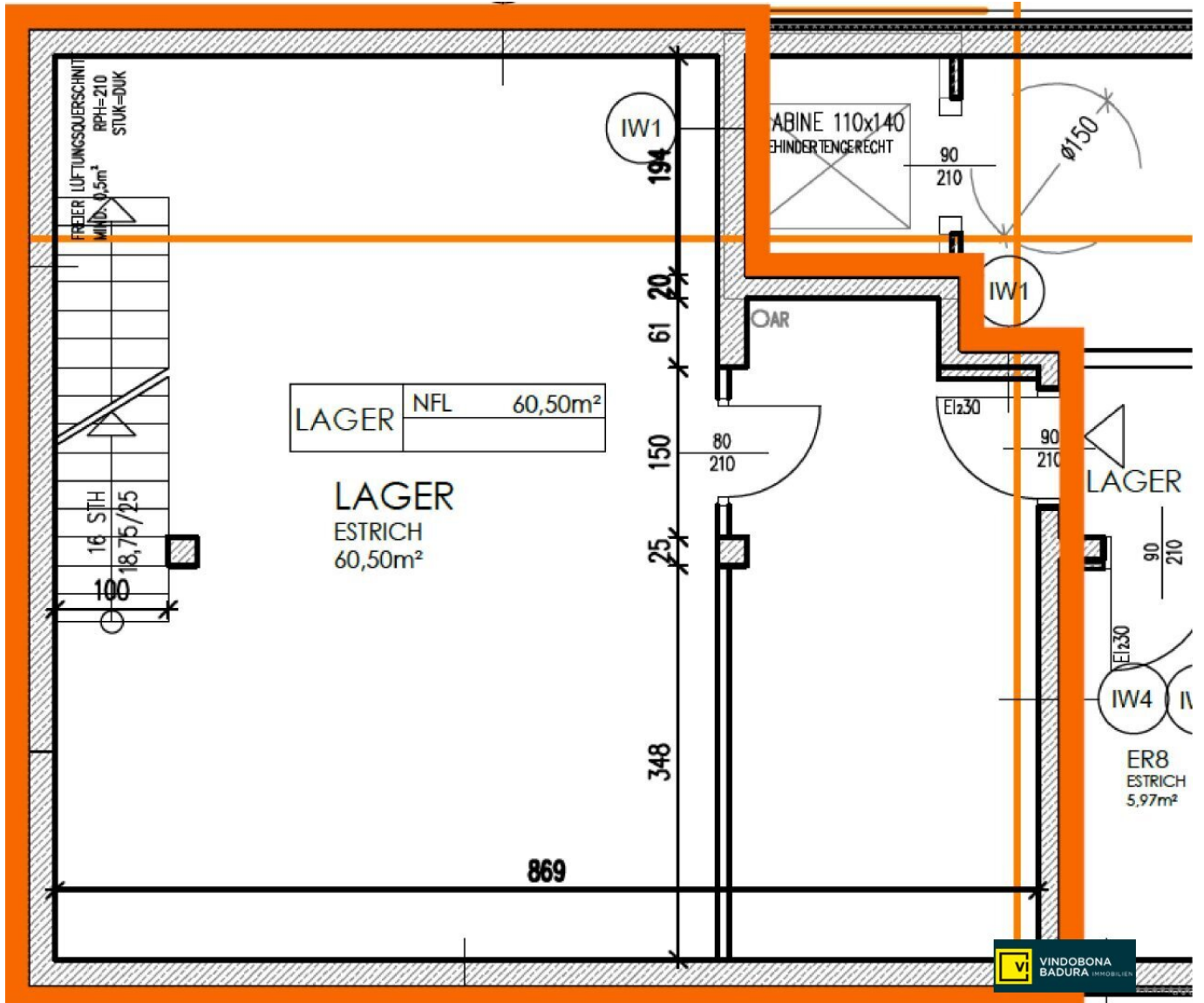












## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Atelier mit Liebhabercharakter lässt keine Wünsche offen. Durch die großzügig angelegten Glasfronten lassen Sie die Natur ins Haus und es bietet sich ein toller Blick ins Grüne. Erholung für Mind & Body sind mit dieser Immobilie garantiert!

Die 2015 erbaute Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und berücksichtigt mit einer Wohnnutzfläche von rund 136m<sup>2</sup> und einem großzügig angelegten Garten von 120 m<sup>2</sup> alle Anforderungen einer erstklassigen Immobilie.

Sie gelangen durch einen barrierefreien Zugang in das im Erdgeschoß befindliche Atelier, welches durch den gut dimensionierten Grundriss optimal zugänglich ist!

Das in Niedrigenergiebauweise errichtete Objekt sorgt sowohl im Winter durch eine Fußbodenheizung im EG und Radiatoren im Keller als auch im Sommer mittels elektrisch bedienbaren Raffstoren und Klimaanlage für eine angenehme Atmosphäre.

Den Kellerbereich kann man aufgrund einer großzügigen Treppe und einer wunderschönen Glasfläche an der Decke sehr gut als Meetingraum nutzen. Diese Immobilie ist durch ihren loftartigen Charakter und ihre offen angelegten Räumlichkeiten ideal für gewerbetreibende Architekten, Rechtsanwälte, Bauträger oder auch Fotografen.

Das Atelier ist mit einer **Cat 7 Verkabelung** ausgestattet, Glasfaser kann über A1 eingeleitet werden. Zwei **Kfz- Stellplätze** stehen zur Verfügung und sind zusätzlich zu erwerben!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap