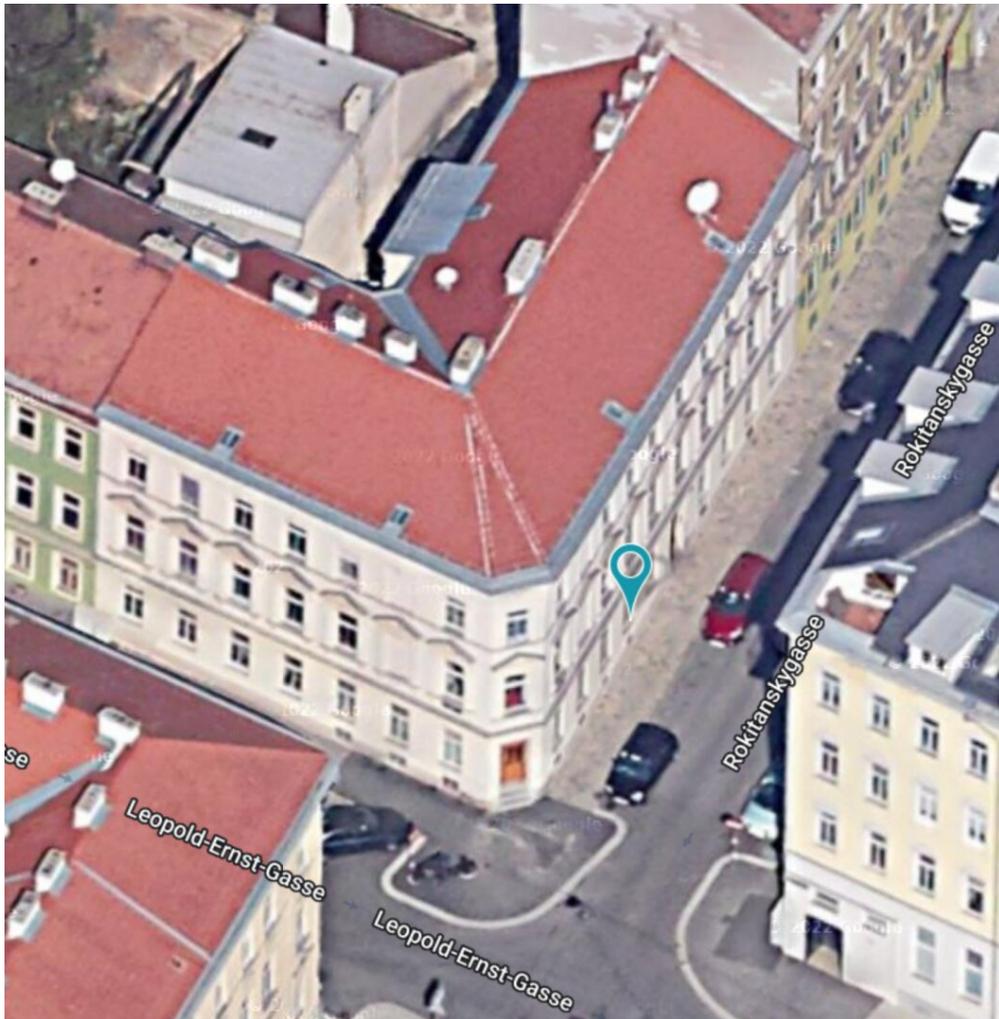


**2in1 RARITÄT ++ Geschäftslokal UND Altbauwohnung -  
EIGENTUM-KAUF-Paket mit LOKAL und WOHNUNG in  
TOP LAGE Wiens !**



**Objektnummer: 389**

**Eine Immobilie von Make of Home Vienna - Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rokitanskygasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 118,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	645.500,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.111,46 €
Betriebskosten:	70,12 €
USt.:	23,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

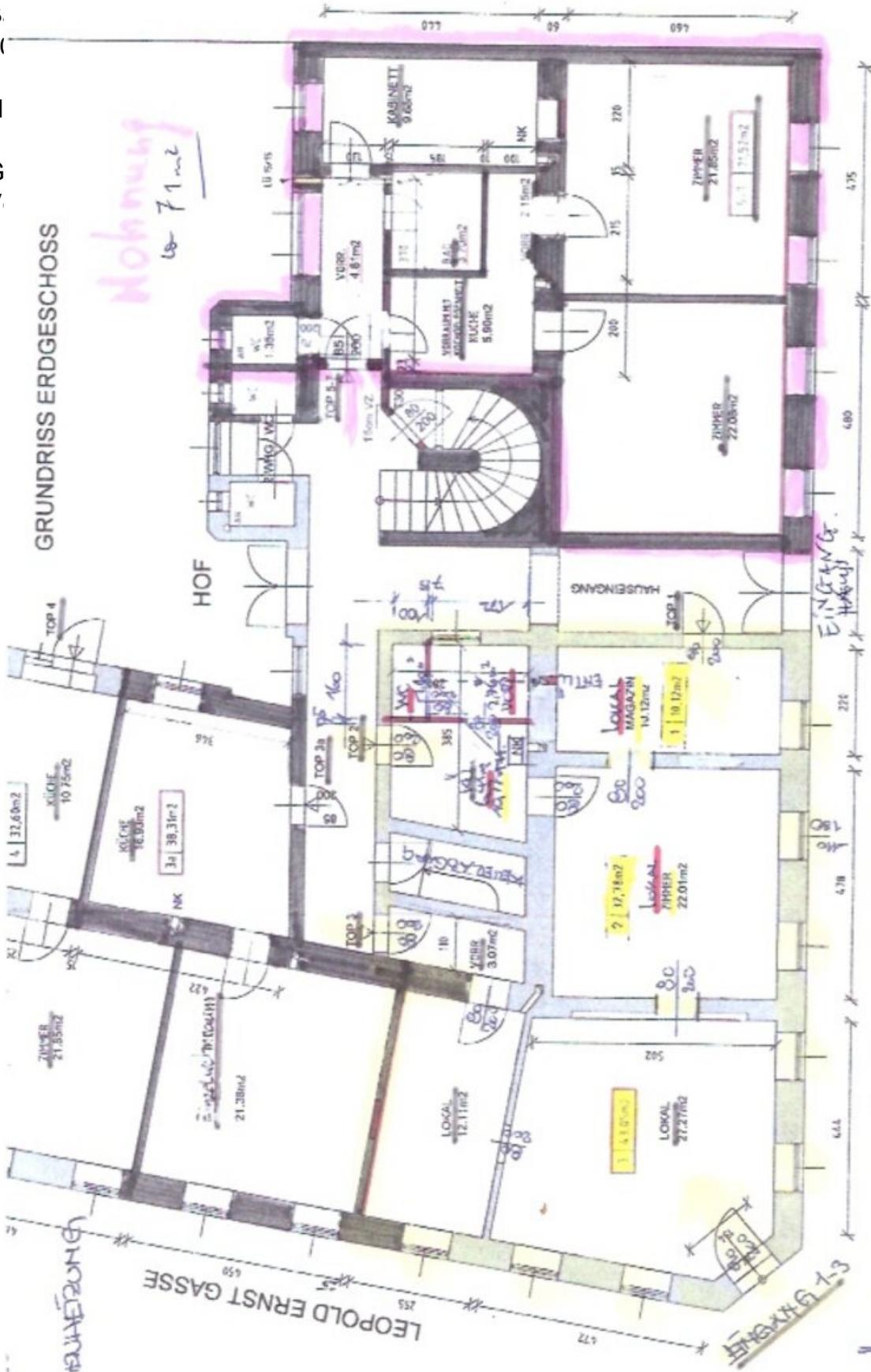


Mag. Katharina Rög-Stöger

M  
B  
1  
H  
G  
V

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

*Nohnung*  
71 m<sup>2</sup>



BEWÜGUNG 22.4.2004  
NR: MA 37 ROKITANSKYG. 35/2629/c

ROKITANSKYGASSE 35

NEU 85 95 m<sup>2</sup>  
TOP 1-3

- 1 10,12 m<sup>2</sup>
- 2 38,78 m<sup>2</sup>
- 3 48,05 m<sup>2</sup>

1. Etage

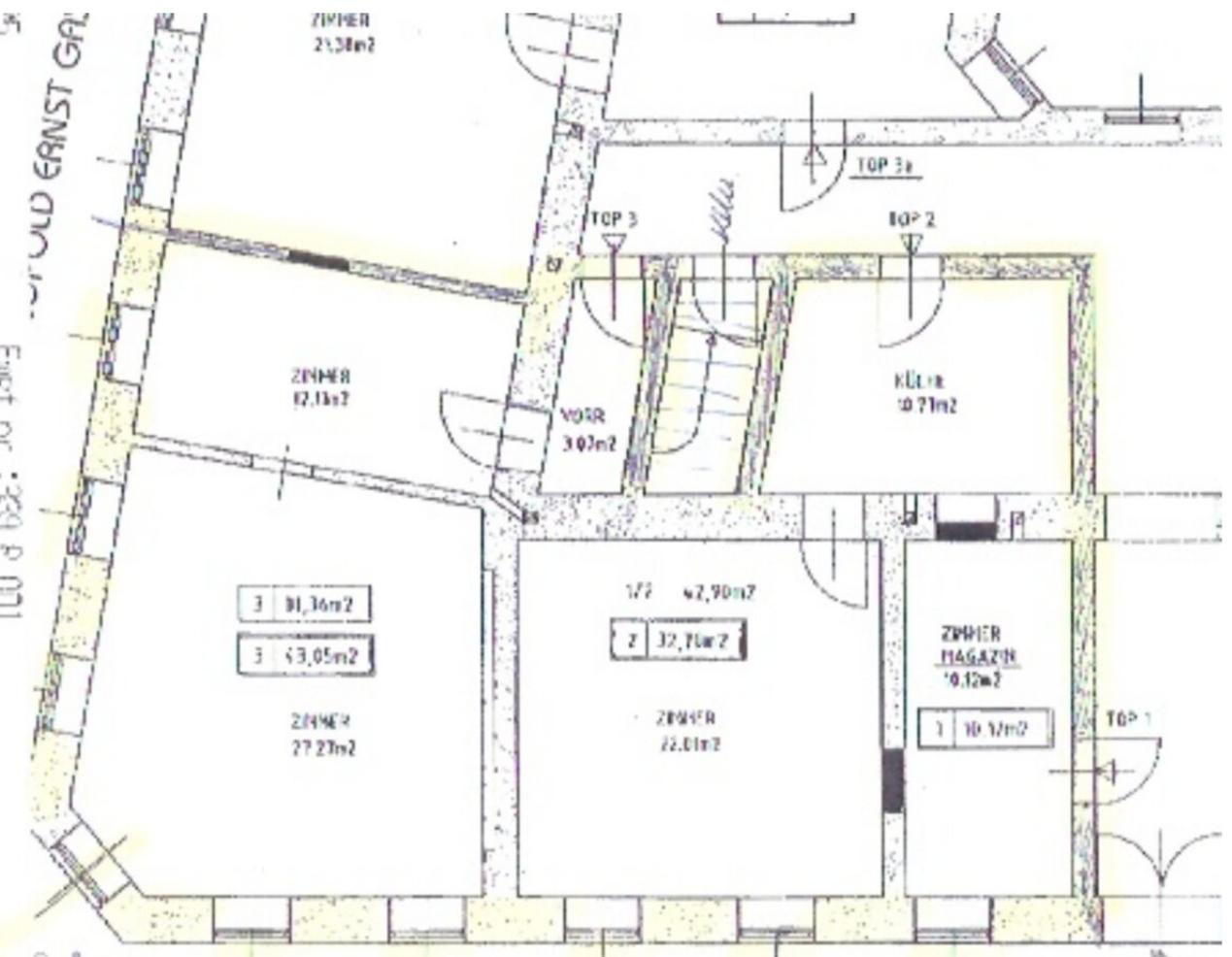
24/07

+43 1 3288336

FRONTENSOH

WOLFD ERNST GAL

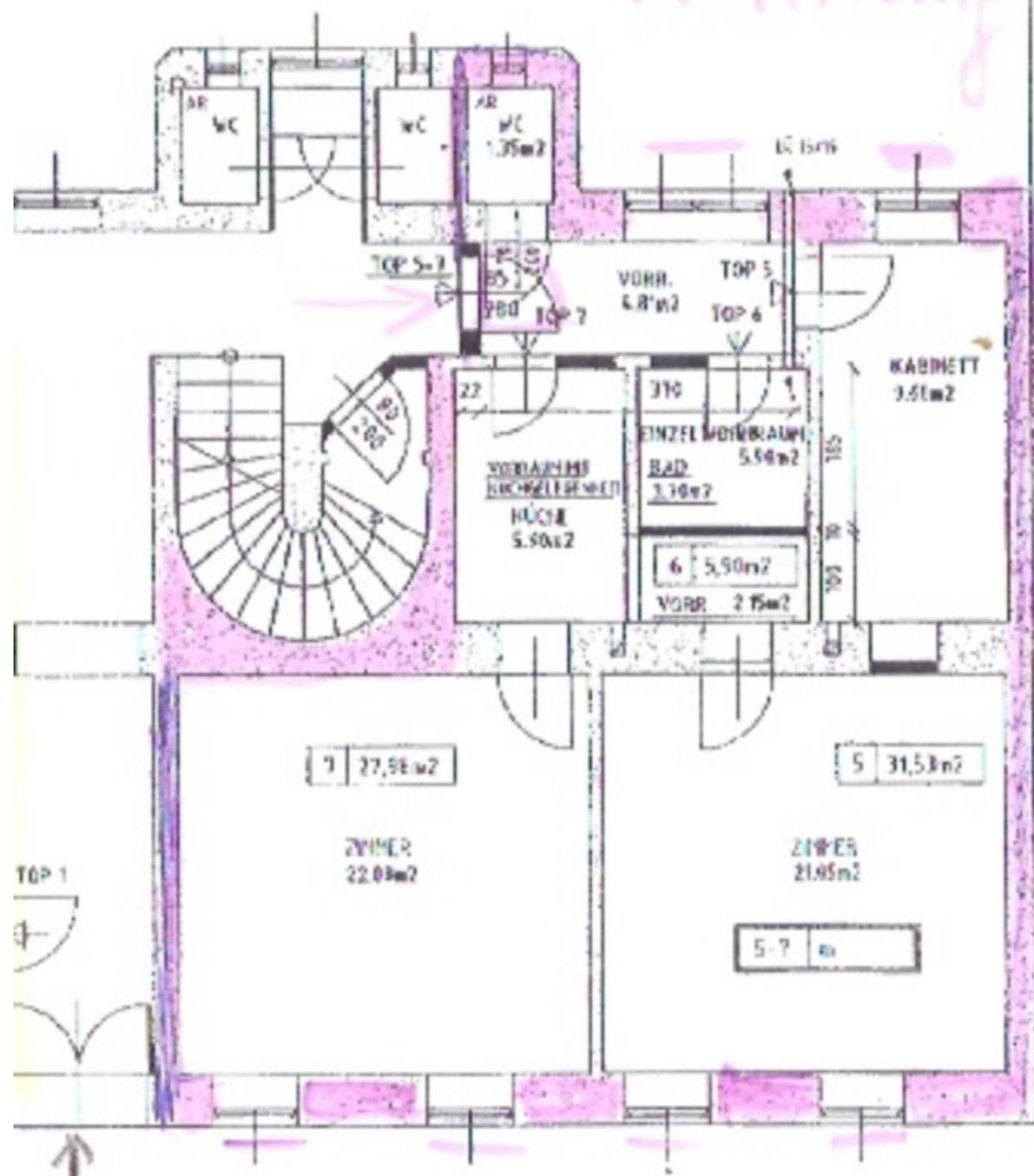
Einheit nr: 229 D 0111



Eingang Lokal.

ROHITANSKYGASSE  
Stiege

# Wohnung



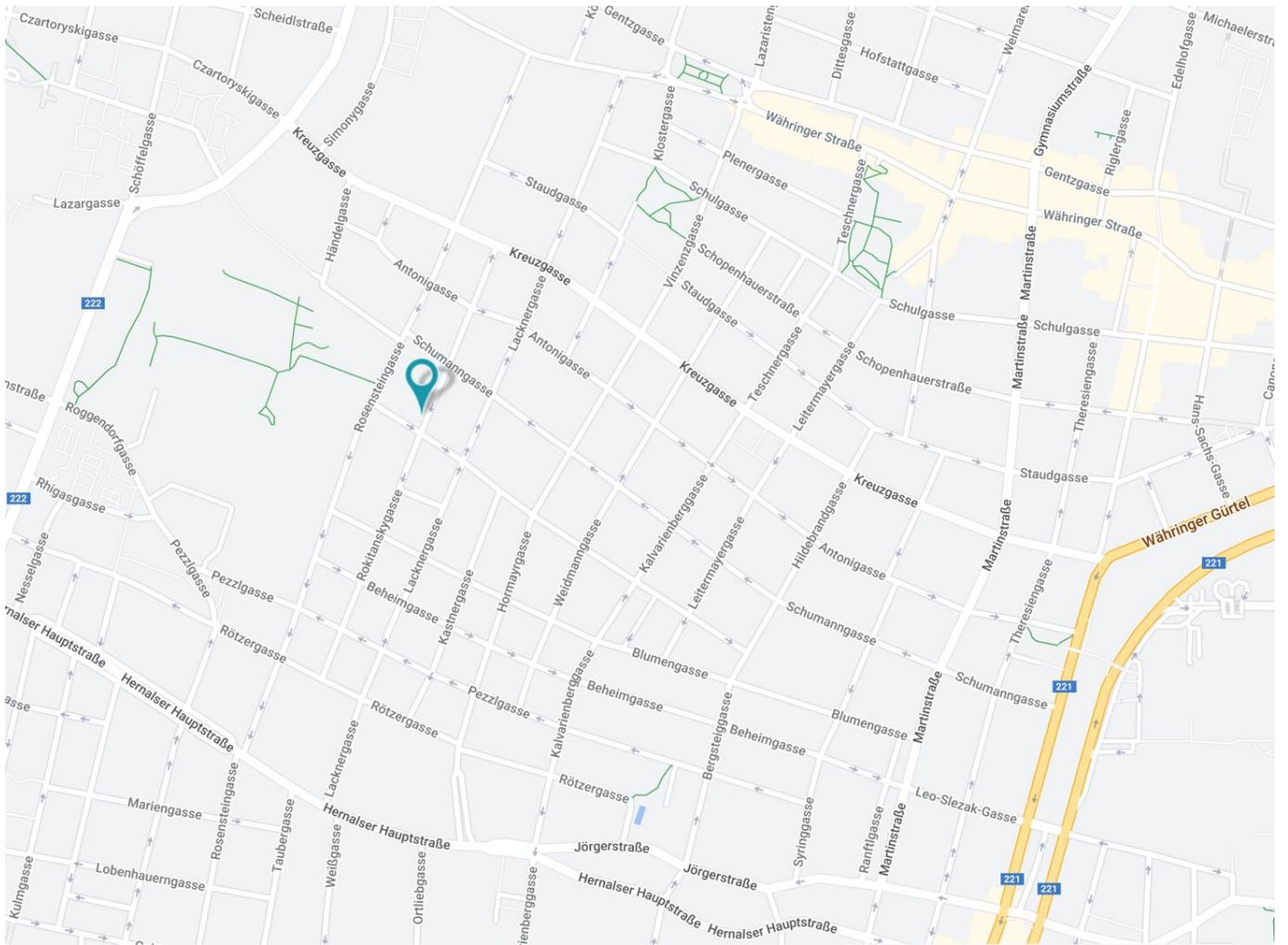
1110-Bauplanung

503 00 81

5.1

↑  
SSE  
Stiegenhaus-  
Eingänge





## Objektbeschreibung

**2in1 RARITÄT ++ Geschäftslokal UND Altbauwohnung - EIGENTUM-KAUF-Paket mit LOKAL und WOHNUNG in TOP LAGE Wiens !**

Zum Verkauf gelangt dieses hervorragendes 3-4 -Räume LOKAL- OBJEKT mit ca. 86 qm und tolle WOHNUNG mit ca. 71 qm - **RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG** - in einem sanierten Jahrhundertwendeause - **mit Straßenseitigen Eingang** und **weiteren Eingängen über den Stiegenhaus** in Top Lage - Nähe Hernalser Hauptstraße & Kreuzgasse - Erholungsgebiet / SPORT-Einrichtungen - Tennisanlage HRUBESCH - Pönix BOWLING Park Hernals für gehobene Ansprüche!.

Das Objekt selbst, befindet sich direkt im Erdgeschoß ( barrierefrei ) mit zahlreichen Straßenseitigen-Fenstern - und **besteht aus folgenden Räumlichkeiten:**

**LOKAL** mit ca. 86qm:

- 4 diverse Räume;
- Straßenseitigen Eingang direkt an die Ecke;
- Toiletten und vieles mehr ....

**WOHNUNG** mit ca. 71qm:

- 3 Zimmern ( 1-WohnZimmer und 2 weiteren Zimmern, gut geeignet f. Schlafzimmern, Kinder- Gäste- Zimmer oder Home-Office );
- Vorzimmer / Eingangsbereich;
- 1 Küche;
- 1 Bad;
- sep. WC;

**Die vorhandene Räumlichkeiten lassen die Herzen kreativer Planer / Gestalter höher schlagen!**

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ( Nähe Kruzgasse, Hernalser Hauptstraße, usw...) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln - wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, S-Bahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen am LIDL PARK oder Christine Nöstlinger- PARK, zahlreiche Klassischen - Gastronomien -und zB: zahlreiche SPORTEINRICHTUNGEN - Tennisanlagen HRUBESCH - Pönix BOWLING Park HERNALS, etc...- Erholungsgebiet, usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

**KAUFPREIS: € 645.500,-- lastenfrei!** für beide OBJEKTE - LOKAL & WOHNUNG zusammen !

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen ANBOTS, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Rög-Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: MAKE of H-OME real Estate GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Honorrar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap