

**Top Objekt - vielseitig nutzbar | Ordination/Büro oder  
Geschäftslokal | Option zur Trennung in 2 Einheiten (!)**



**Objektnummer: 7398/1083**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.590,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,34 €
<b>USt.:</b>	44,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

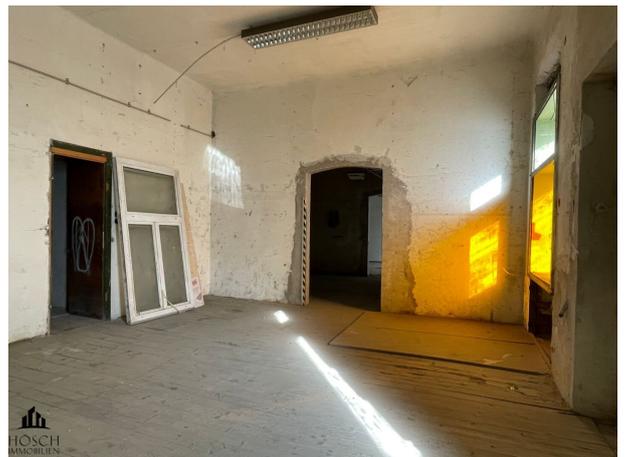
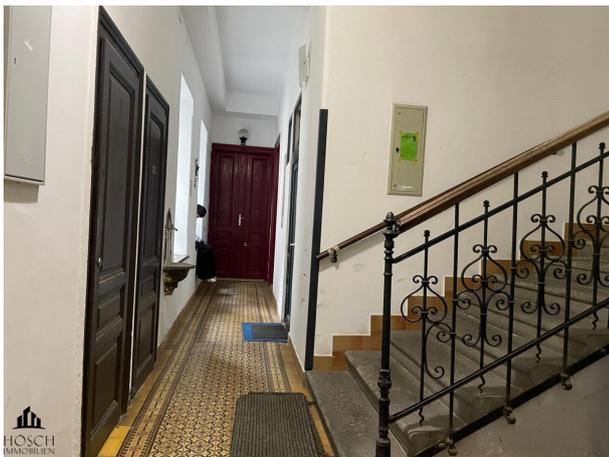


**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

















HÖSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Hier bietet sich eine profitable Gelegenheit!**

Die gegenständliche Immobilie ist sanierungsbedürftig - daher stehen **sämtliche Optionen zur Wahl**, um hier das **perfekte Objekt** zu realisieren!

Es bietet sich hervorragend zur **Verwirklichung des eigenen Business-Traums** aber auch als **sehr gutes Investment** an. Das Objekt befindet sich in einem wunderschönen und **gepflegten klassischen Wiener Altbau** und versprüht einen besonderen **Charme**.

Die Räumlichkeiten würden sich sehr gut als **Ordination, Büro, Geschäftslokal** oder als **Wohnung** eignen.

Die **Grundrisse** sind hierfür **optimal!**

**Die L A G E ist sehr gut:**

Die Objekte befinden sich in einer mit wunderschönen Altbauten versehenen Straße. Die **U4 Margareten Gürtel, die U6 Gumpendorfer Straße, die Buslinie 57A, 12A und die Straßenbahnlinien 6 und 18** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

**In nur ca. 20 min erreicht man die prunkvolle Wiener Innenstadt.** Weitere imposante Sehenswürdigkeiten wie das **Schloss Schönbrunn** und das **Raimund Theater** befinden sich ebenso in der Nähe.

**Kaufpreis: € 299.000,--**

Als Vertragserrichter und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen

Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660 162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap