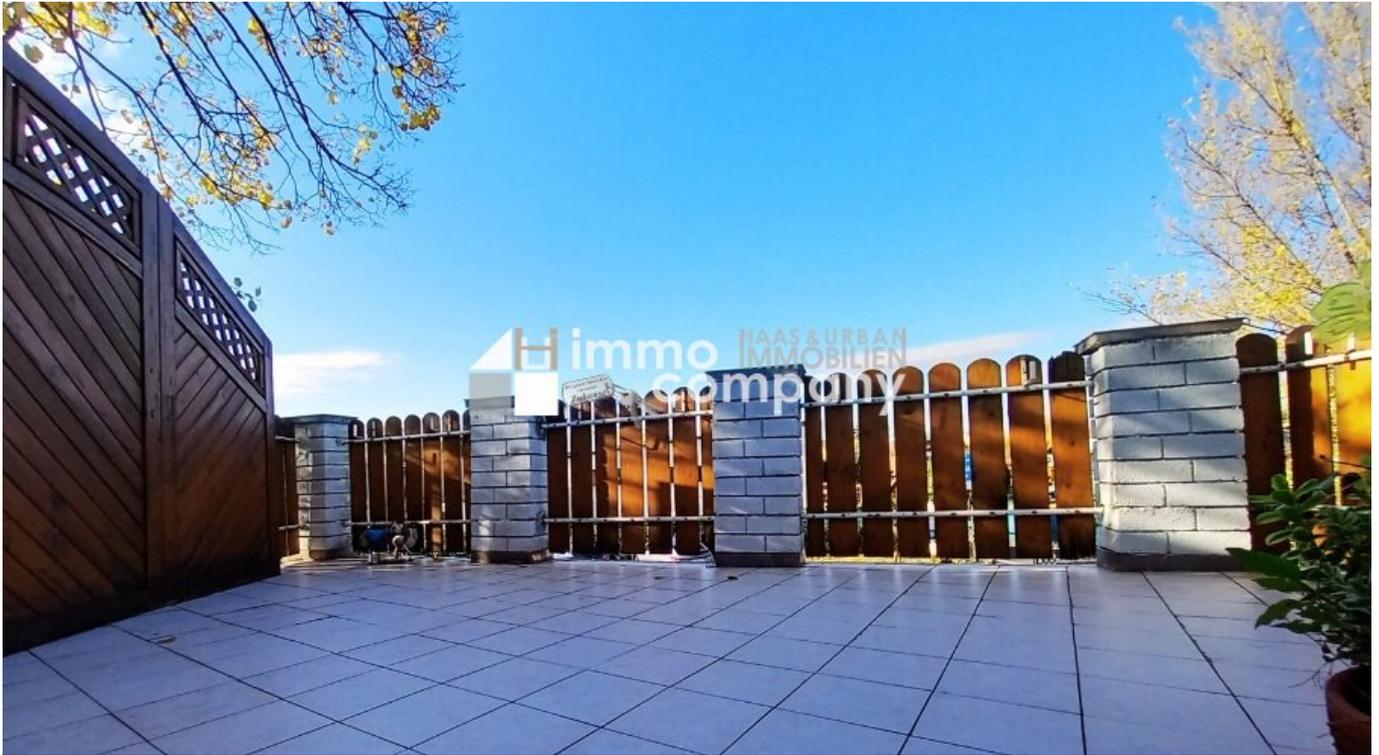


Wohnen - Arbeiten - Vermieten ... ALLES ist MÖGLICH!



Objektnummer: 7939/2100158804

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	171,00 m ²
Nutzfläche:	333,00 m ²
Gesamtfläche:	333,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

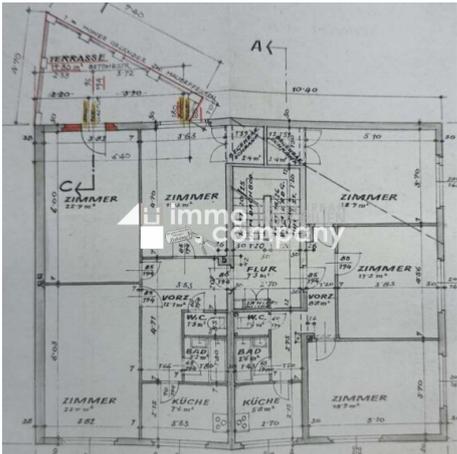
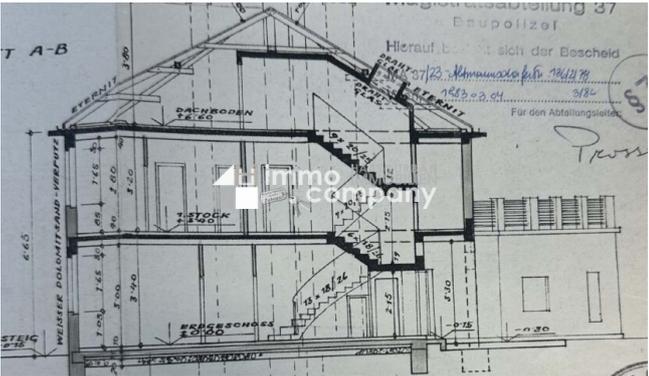


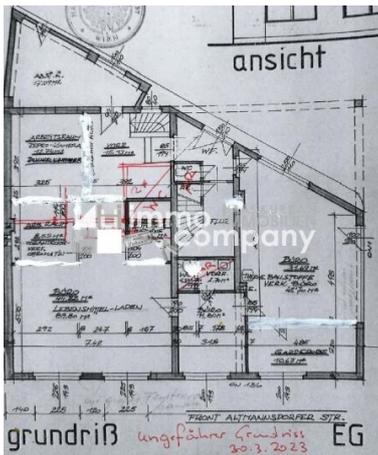
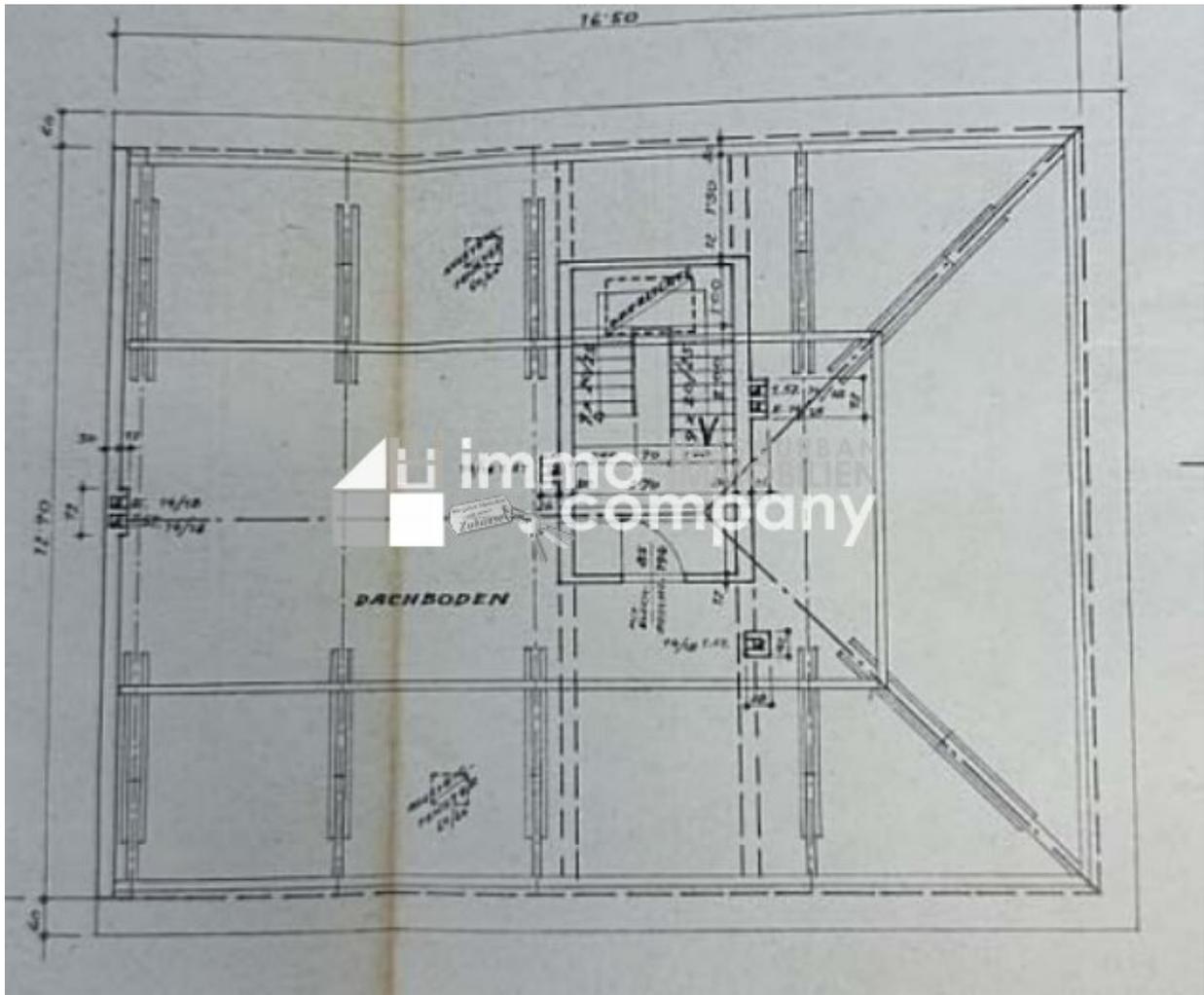
Mag. Michael Fiam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinbrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf











Mag. Michael Fiam
0699 / 184 100 28
michael.fiam@immo-company.at



www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**







Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses geräumige Zweifamilienhaus mit Möglichkeit zur Kombination von Wohnen und Arbeiten und/oder teilweise beziehungsweise gänzlicher Vermietung anbieten zu dürfen!

Im 23. Bezirk befindet sich dieses Haus, welches im Erdgeschoß über ein kürzlich saniertes Gewerbelokal von etwa 162m² Größe und im Obergeschoß über derzeit zwei Wohnungen von insgesamt 171m² plus einer Terrasse von guten 19m² verfügt.

Derzeit ist eine Wohnung befristet vermietet.

In den Wohnräumen befinden sich Parkett- beziehungsweise Laminatboden sowie Fliesen in den Nassräumen. Die große Terrasse ist nach Westen ausgerichtet, wodurch man es sich bei Sonnenuntergang hier gemütlich machen kann. Beheizt wird das Haus mittels Gasheizungen.

Sie haben hier mehrere Möglichkeiten:

- *selbst alles bewohnen und arbeiten
- *selbst hier wohnen und das Gewerbelokal vermieten
- *selbst eine Wohnung bewohnen und den Rest vermieten
- *selbst hier arbeiten und die Wohnungen vermieten
- * alles vermieten (Rendite von 4% bis 5% möglich)

In der Hofeinfahrt können Sie derzeit zwei Fahrzeuge abstellen, auf dem angrenzenden Grundstück könnte noch ein weiterer Abstellplatz errichtet werden.

Weitere Fotos und Pläne können bei ernsthaftem Interesse gern zur Verfügung gestellt werden.

Der Kaufpreis von EUR 849.000,- stellt eine Verhandlungsbasis dar.

Im Fall des käuflichen Erwerbs dürfen wir eine Provision von 3% (exkl. 20% USt) des tatsächlichen Kaufpreises in Rechnung stellen.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie? Kontaktieren Sie mich noch heute!

Gerne gebe ich Ihnen weitere Auskünfte. Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich - und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Wohnung. Gerne bin ich Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Mag. Michael Fiam

Immobilienfachberater

0699 184 100 28

michael.fiam@immo-company.at

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

1) Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap