FRIEDLGASSE - Stilvolle Praxisräumlichkeit im Altbau mit Eigengarten in sehr begehrter Lage!

großer Raum - Parterre

Objektnummer: 6653/463

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,73 m²
Nutzfläche:	130,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	63,92 m²
Heizwärmebedarf:	C 104,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	223,52 €
USt.:	30,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

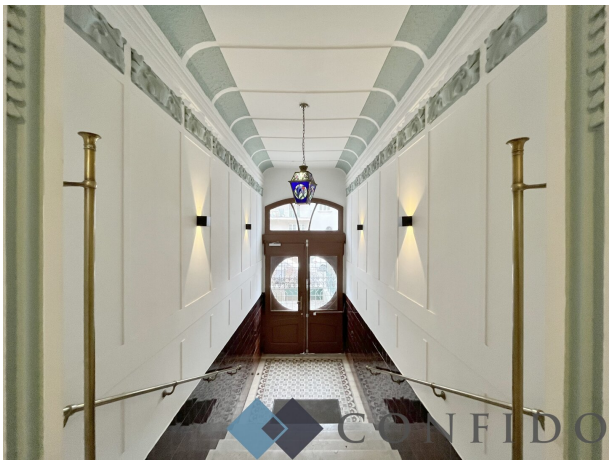
CONFIDO

CONFIDO

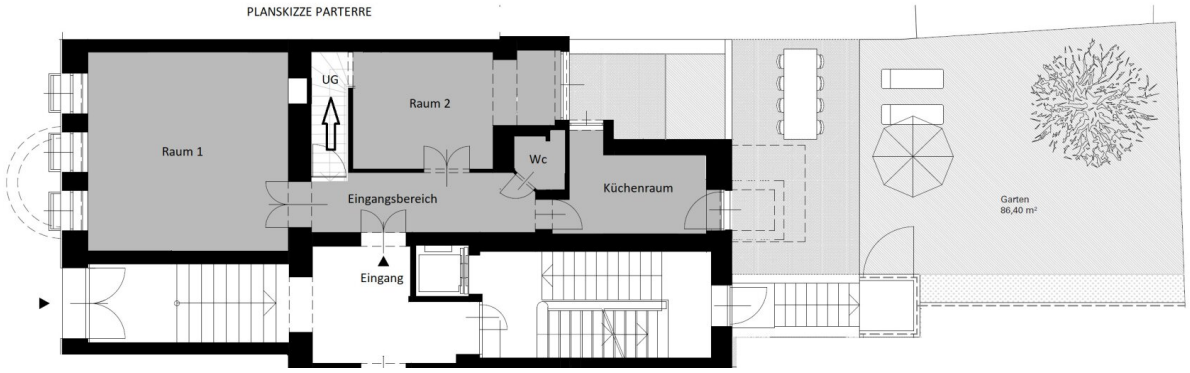
CONFIDO

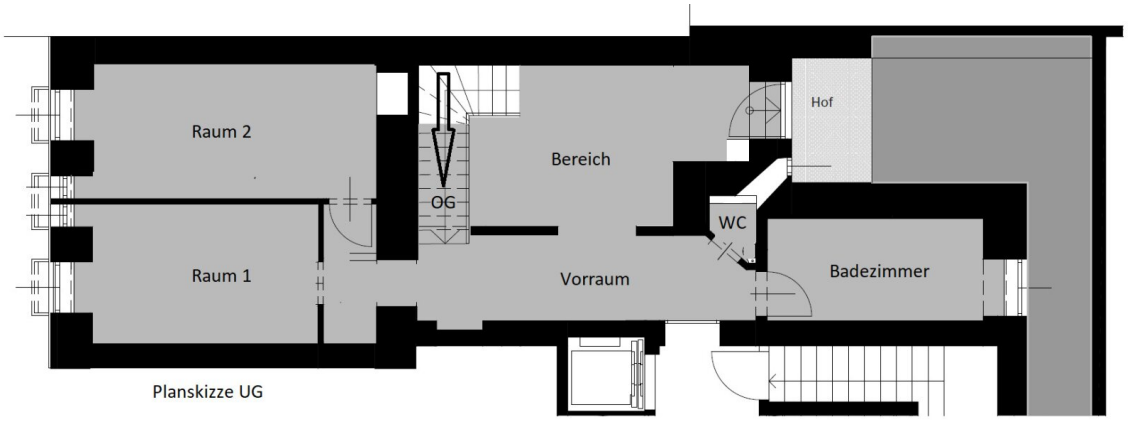
CONFIDO

CONFIDO



PLANSKIZZE PARTERRE





Planskizze UG

Objektbeschreibung

Unweit des beliebten Obkirchermarkts gelangt **diese rund 130m² große Immobilie** zum Verkauf. Sie liegt im **Hochparterre eines behutsam sanierten Altbaus** und erstreckt sich über **2 Ebenen**. Die sanierten Räumlichkeiten befinden sich **teilweise im belagsfertigen Zustand** und bieten eine Vielzahl an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die **obere Etage** bietet u.a. **klassische, stilechte Altbauelemente** wie revitalisierte Echtholzparkettböden, Flügeltüren oder herrliche Raumhöhen. Über **einen geräumigen Eingangsbereich** sind alle **Räumlichkeiten** der Etage **separat zu betreten.** Das Zentrum bildet das mit 3 Fenstern versehene, **knapp 30m² große Zimmer,** das Richtung Friedlgasse ausgerichtet ist. Ein weiterer **ca. 17m² großer Raum** sowie ein **belagsfertiger Küchenraum und eine Toilette** und komplettieren die obere Praxisebene. Ein **absolutes Highlight** ist der **westliche ausgerichtete, 62m² große Eigengarten mit 22m² großer Terrasse**, der über die Küche zu betreten ist.

Die **untere Ebene** befindet sich **ausschließlich im belagsfertigen Zustand** und wurde idealer Weise **vollständig mit Fußbodenheizung** ausgestattet. Im Bedarfsfall wäre es auch möglich einen weiteren Eingang über das Stiegenhaus zu schaffen. Über die Treppe gelangt man vom Obergeschoß direkt in einen ca. **17m² großen Bereich**, der sich z.B. als Wartezimmer eignen würde. Hier befindet sich auch der Ausgang in einen **Hof mit Terrasse.** Des Weiteren gibt es **zwei separat zu betretende Räume**, einen Raum mit **sämtlichen Anschlüssen für ein mögliches Badezimmer** sowie eine **weitere Toilette**.

Aufteilung:

EG:

- Vorzimmer

- 2 Räume

- Toilette

- Küchenraum

- Eigengarten mit Terrasse

UG:

- 2 separat zu betretende Räume

- 17m² großer Bereich mit Ausgang zum Hof

- Toilette

- Raum mit Anschlüssen für ein mögliches Badezimmer

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap