

## **Vollsanierteres Haus mit 4 Einheiten und Rohdachboden, Nähe Sternwartepark**



**Objektnummer: 4412**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	674,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.333,33 €
<b>Kaltmiete</b>	11.333,33 €
<b>USt.:</b>	2.266,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH







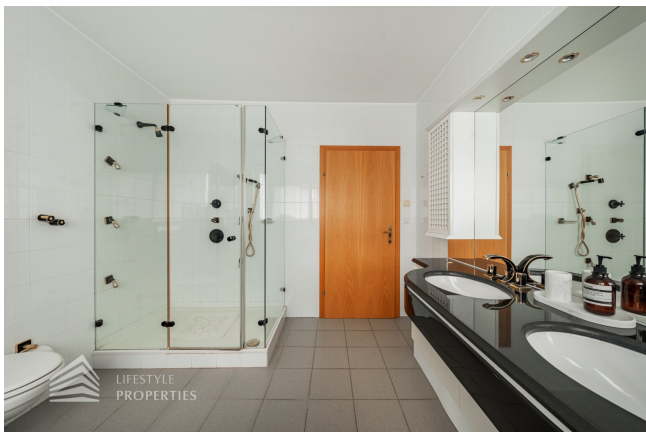


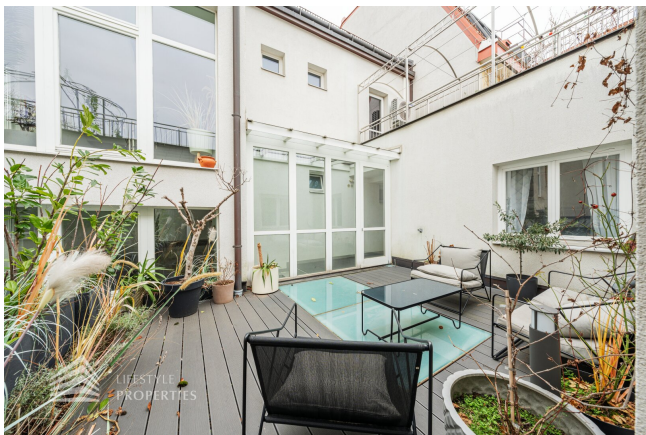












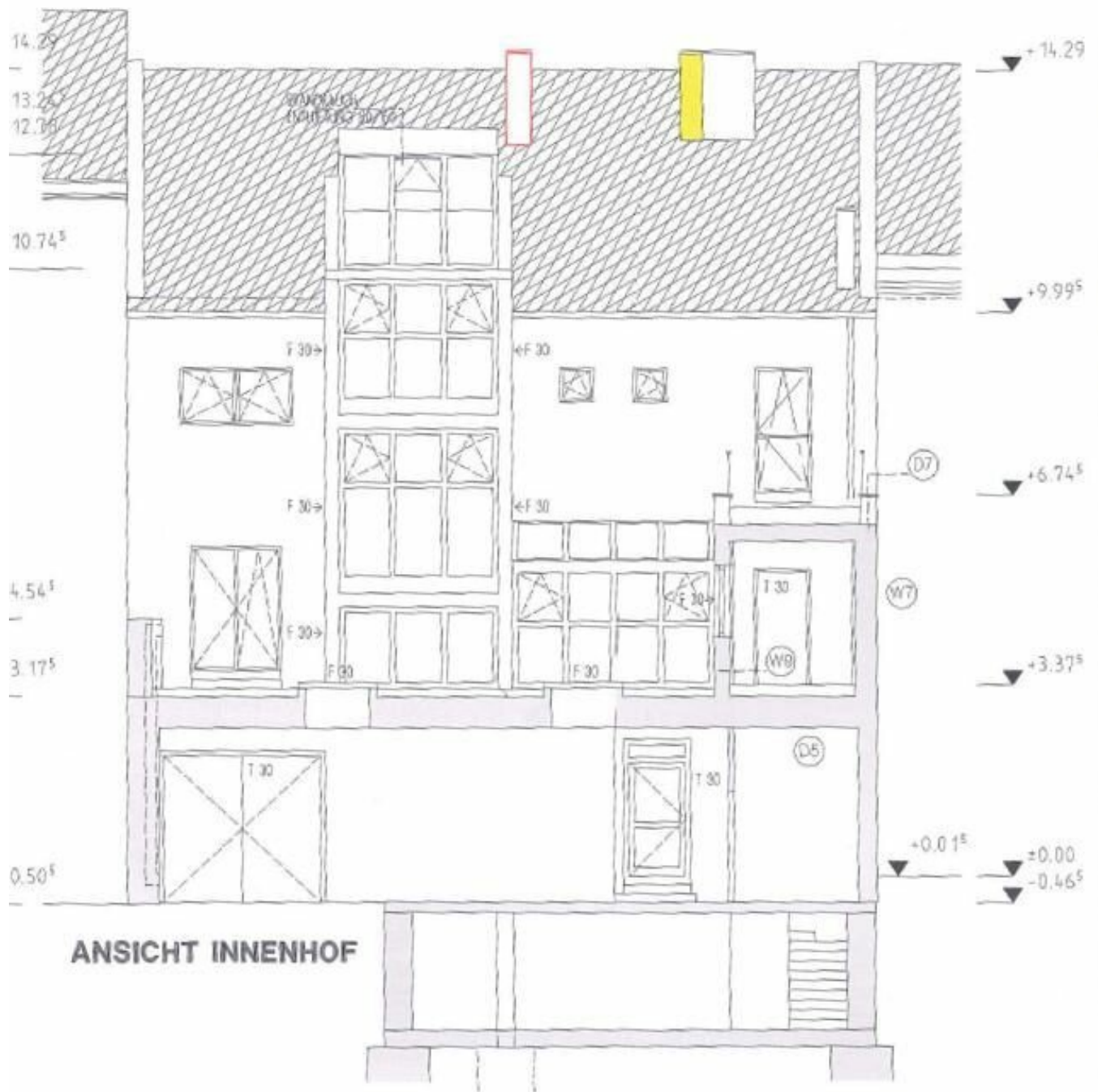




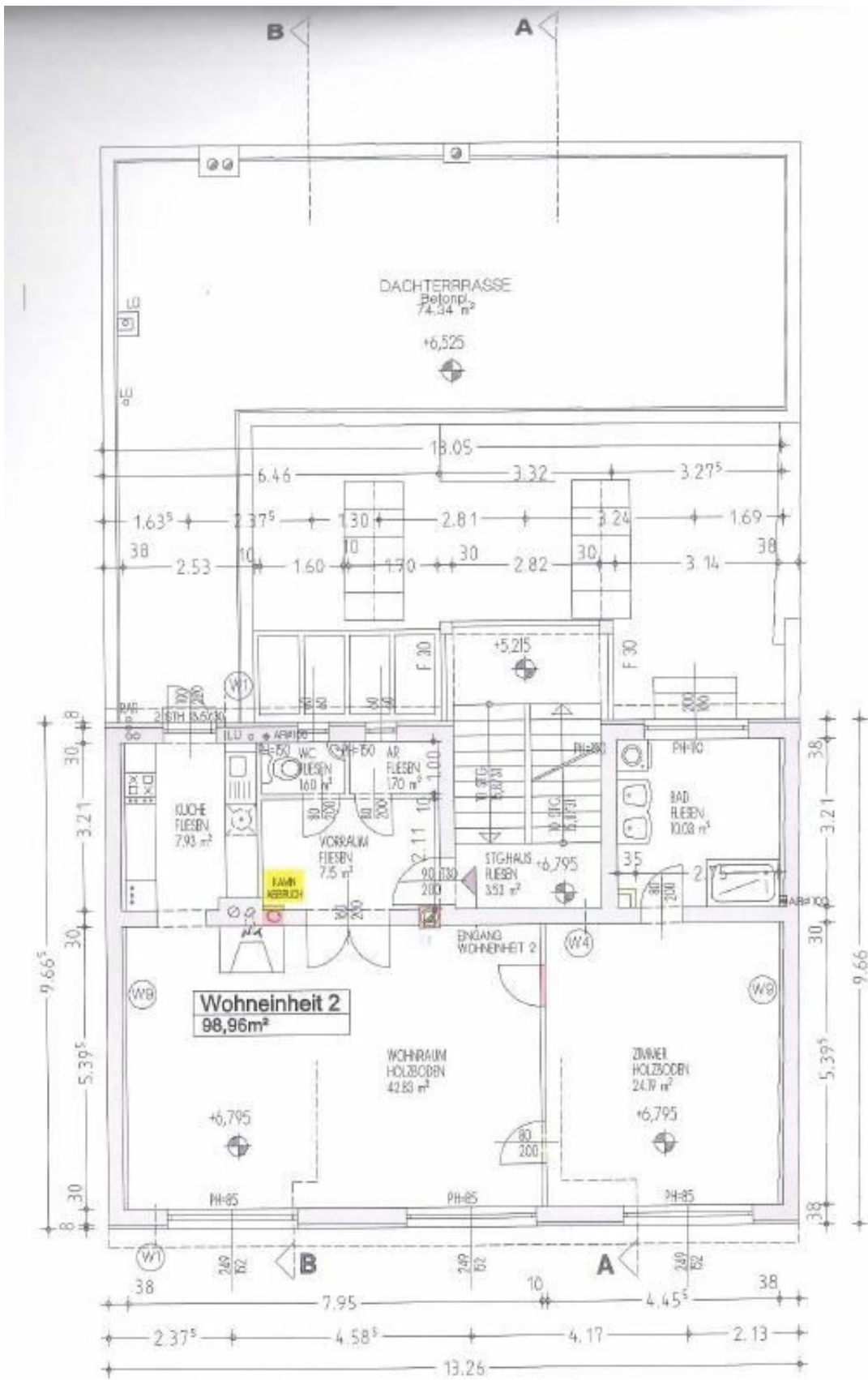


BAUKLASSE I GEBÄUDEHÖHE MAX. 10,50M  
GEBÄUDEHÖHE NEU IM MITTEL  
 $10,22+10,74=20,96$   $20,96/2=10,48M$

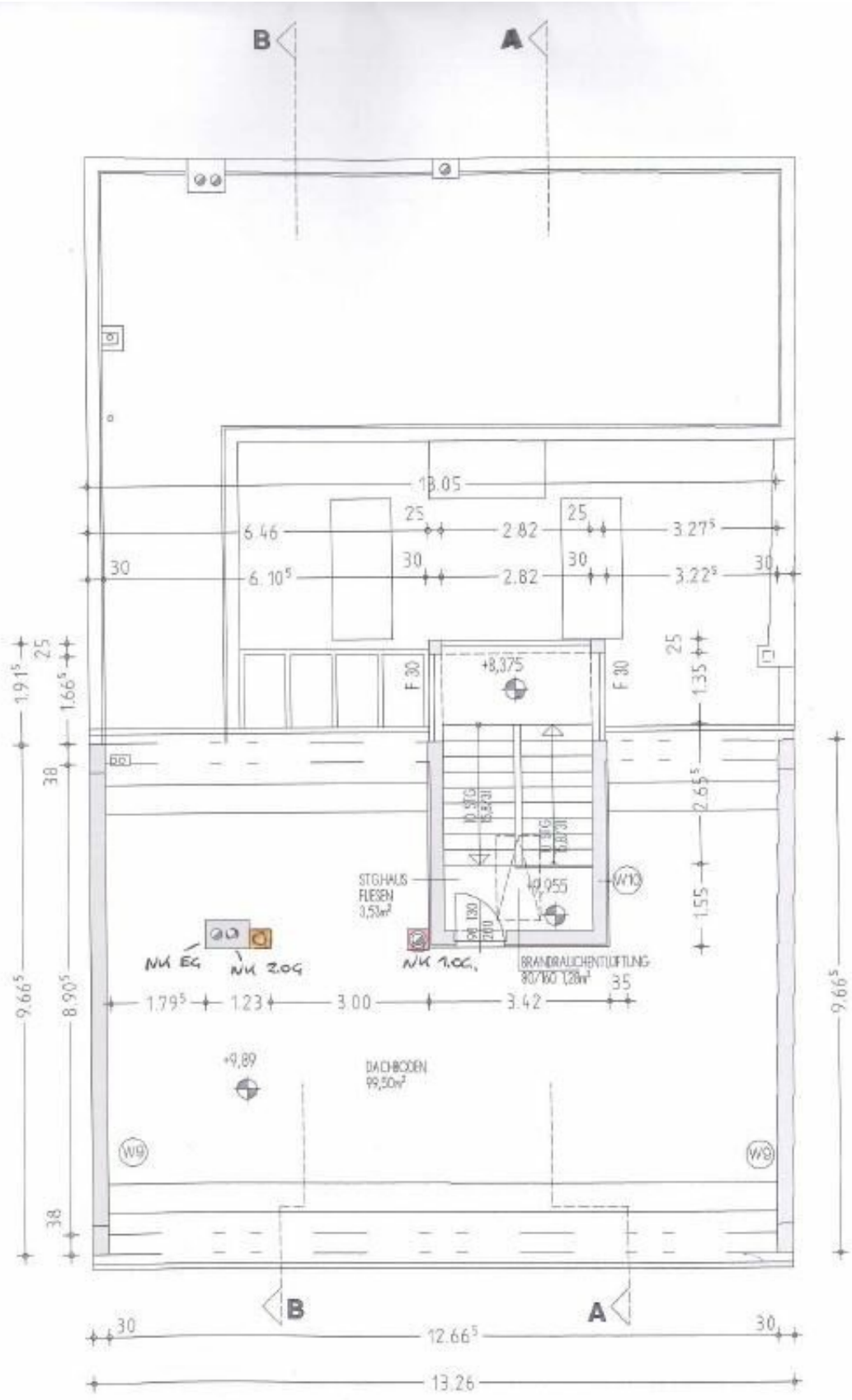




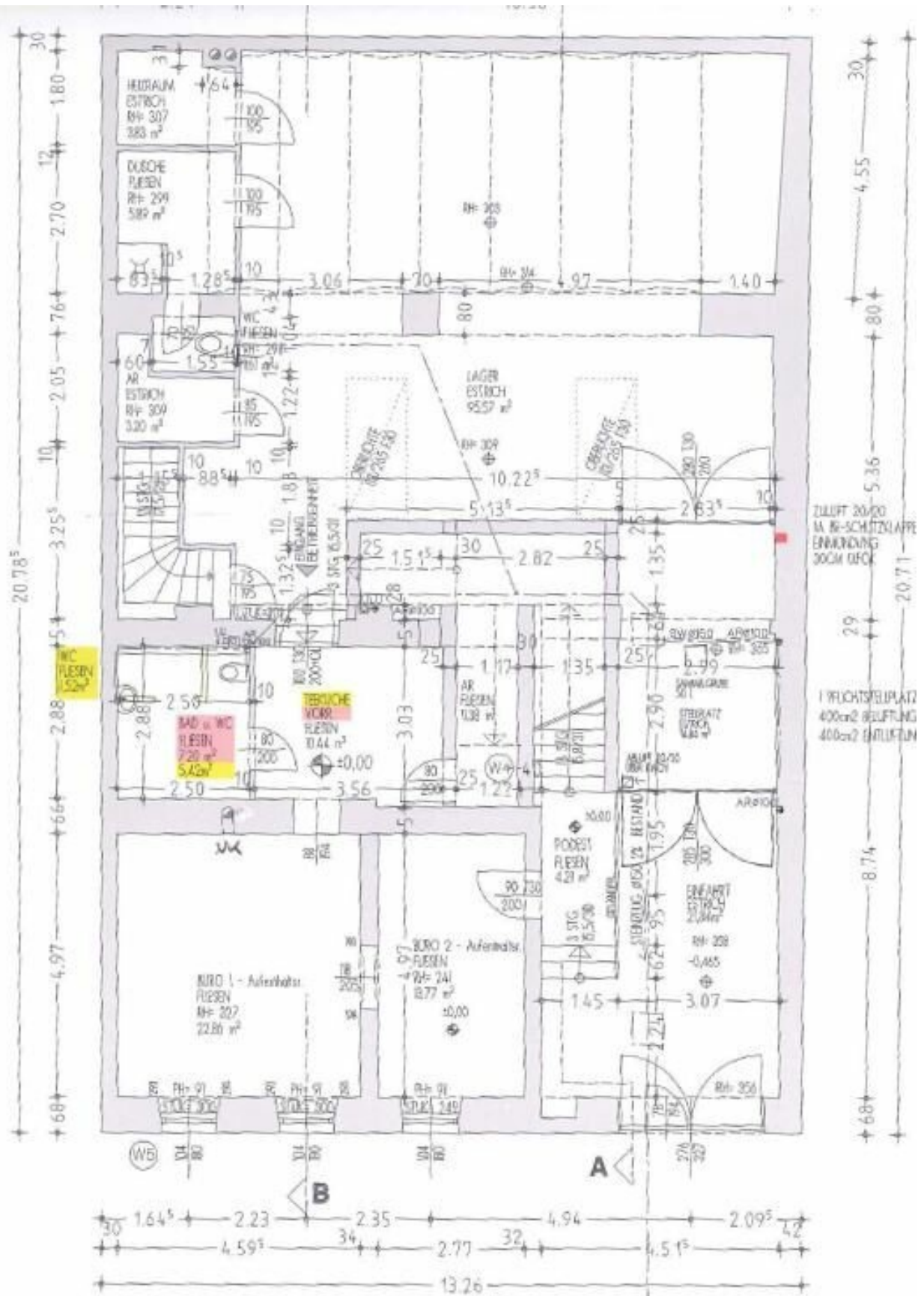




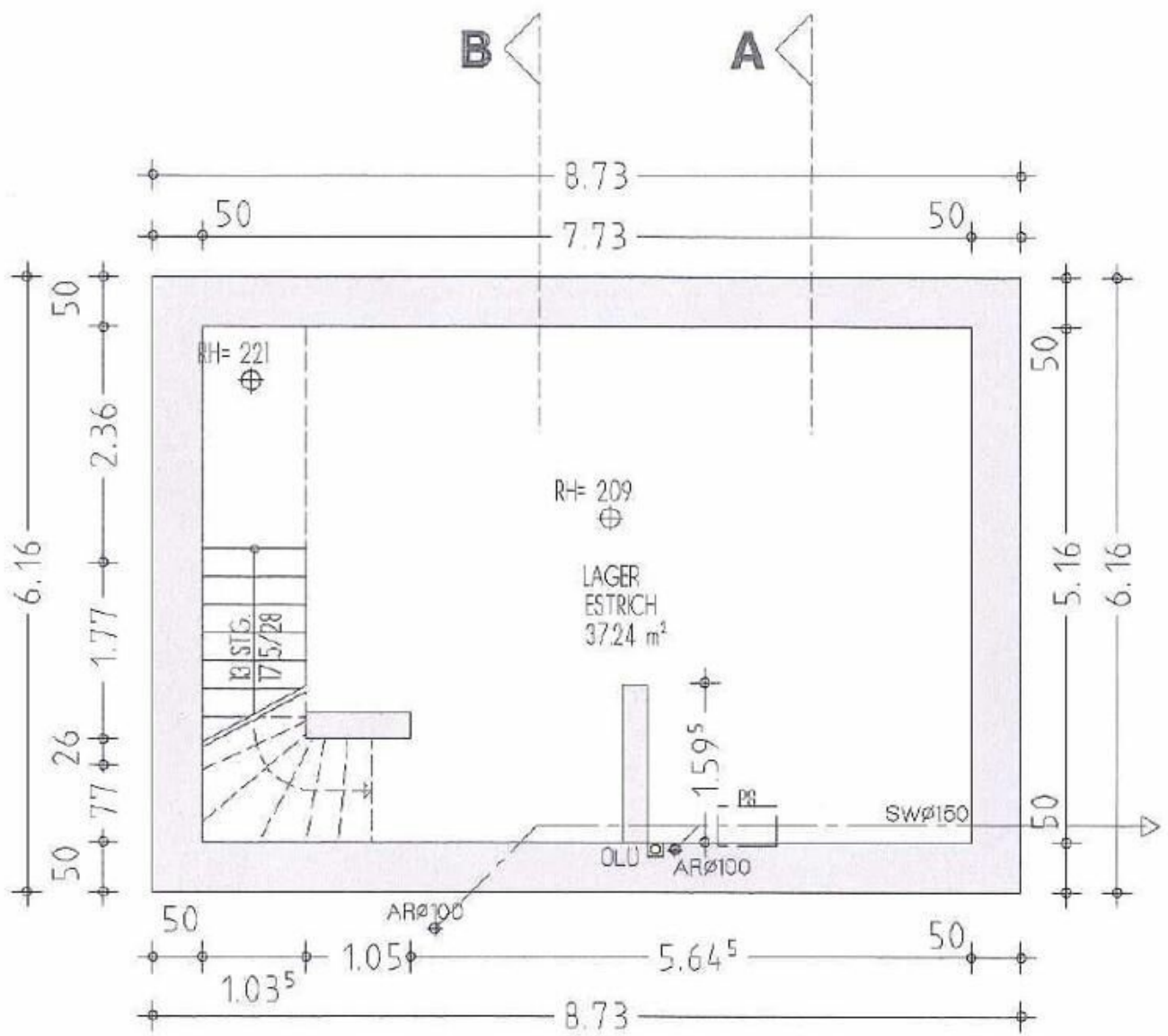
**2.OBERGESCHOSS**



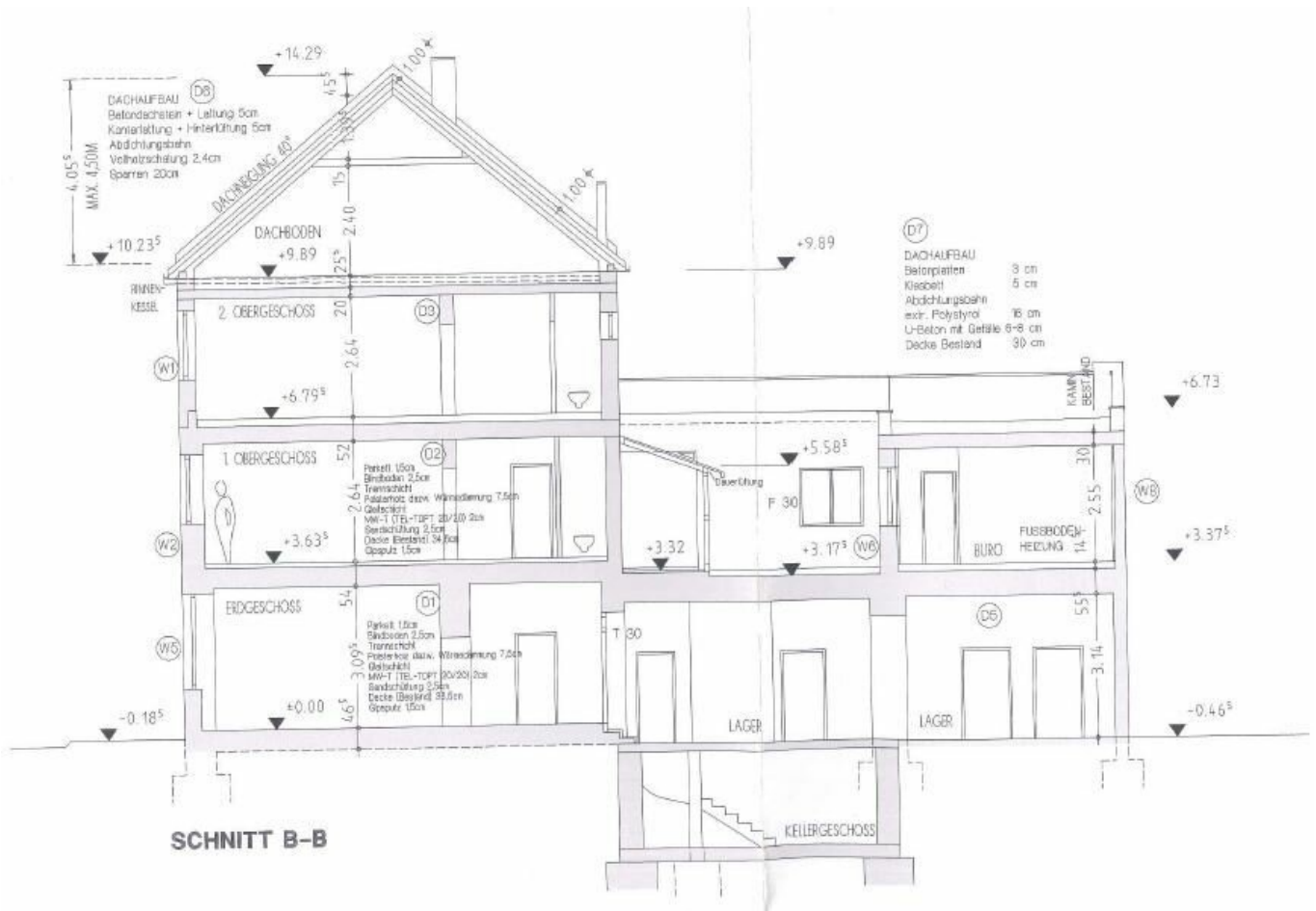
**DACHBODEN**



**ERDGESCHOSS**



## UNTERGESCHOSS



**SCHNITT B-B**



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vollsaniertes Haus bestehend aus vier Einheiten, Rohdachboden und zwei Dachterrassen im wunderschönen 18. Wiener Gemeindebezirk Währing.

Das Haus wurde im Jahre 1900 erbaut und 2016 vollsaniert. Es besitzt eine Wohnfläche von ca. 326 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 674 m<sup>2</sup>. Die Immobilie erstreckt sich über vier Ebenen (UG, 1. - 3.OG) und teilt sich in ein Büro und drei Wohnungen auf. Zwei schöne Dachterrassen sowie ein ca. 37 m<sup>2</sup> großer Keller runden das Gesamtbild des Hauses optimal ab. Beheizt wird das Haus mittels Gaszentralheizung. Zudem verfügt das Gebäude über eine Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage. Fünf Stellplätze in der hauseigenen Garage sind ebenfalls vorhanden. Ein ca. 100 m<sup>2</sup> großer Rohdachboden kann ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf das ca. 69,1 m<sup>2</sup> große Büro. Das Büro teilt sich auf in einen Vorraum, zwei große Räume, ein Badezimmer mit WC sowie einen Abstellraum. Die beiden Büroräume sind ca. 22,9 und 13,8 m<sup>2</sup> groß und befinden sich direkt nebeneinander. Im Erdgeschoss befindet sich auch die Einfahrt in den Innenbereich des Hauses. Es besteht die Möglichkeit, die direkt angrenzende Garage (mit 5 Stellplätzen) als Werkstatt zu nutzen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich die erste Wohnung. Diese verfügt über eine Größe von ca. 96,8 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über den vorderen Hausteil. Sie betreten die Wohnung und befinden sich im geräumigen Vorraum, von welchem aus Sie das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das Bad sowie WC und Abstellraum erreichen. Linkerhand gelangen Sie direkt in das ca. 47,6 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, welches angenehm mit Licht durchflutet wird und Platz für eine große Couchlandschaft sowie einen Esstisch bietet. Die angrenzende Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Über die Küche gelangen Sie direkt auf die traumhafte, ca. 34m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche zum Entspannen an der frischen Luft einlädt. Das große Schlafzimmer, welches sich neben dem Wohnzimmer befindet, bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die zweite, ca. 65,3 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über den hinteren, sehr ruhigen Hausteil des 1. Obergeschosses. Hier treffen Sie auf einen Vorraum, einen geräumigen Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Gästetoilette. Der ca. 8 m<sup>2</sup> große Vorraum, welcher mit schönen Fliesen ausgekleidet ist, führt Sie in den ca. 37, 6 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit Küche. Dieser verfügt über einen Zugang zur schönen Dachterrasse. Das Schlafzimmer mit Blick auf die Terrasse befindet sich nebenan und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11,5 m<sup>2</sup>. Das Badezimmer ist mit einer geräumigen Dusche sowie einer Toilette ausgestattet. Die Wohnung verfügt zusätzlich über eine Gästetoilette.

Die dritte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 95,4 m<sup>2</sup>. Diese bietet einen direkten Zugang auf die zur Wohnung gehörenden, ca.

74,3 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, welche über fließend Warm- und Kaltwasser verfügt. Die Wohnung besitzt einen schönen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine hochwertige Küche, ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, eine Gästetoilette sowie einen Abstellraum. Vom Vorraum aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, zur Toilette sowie zum Abstellraum. Das Wohnzimmer verfügt über eine Größe von ca. 42,8 m<sup>2</sup> und ist mit hochwertigem Vollholzparkett ausgekleidet. Von dort aus erreichen Sie das ca. 24,2 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer sowie die hochwertige Küche, welche mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und über einen Zugang zur eigenen Terrasse verfügt. Das moderne Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist, erreichen Sie vom Schlafzimmer aus.

Die Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind ausgezeichnet. In der Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und Krankenhäuser. Der Sternwartepark ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Der Türkenschanzpark befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Straßenbahnlinien 9, 40 und 41, die Buslinie 10A sowie die S-Bahn-Linie 45 gegeben. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Immobilie.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap