Vollsaniertes Haus mit 4 Einheiten und Rohdachboden, Nähe Sternwartepark



Objektnummer: 4412

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	326,00 m²
Nutzfläche:	674,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Keller:	37,00 m²
Heizwärmebedarf:	73,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	11.333,33 €
Kaltmiete	11.333,33 €
USt.:	2.266,67 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophia Ehinger

IM Lifestyle Properties GmbH


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES








LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


Amica
LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

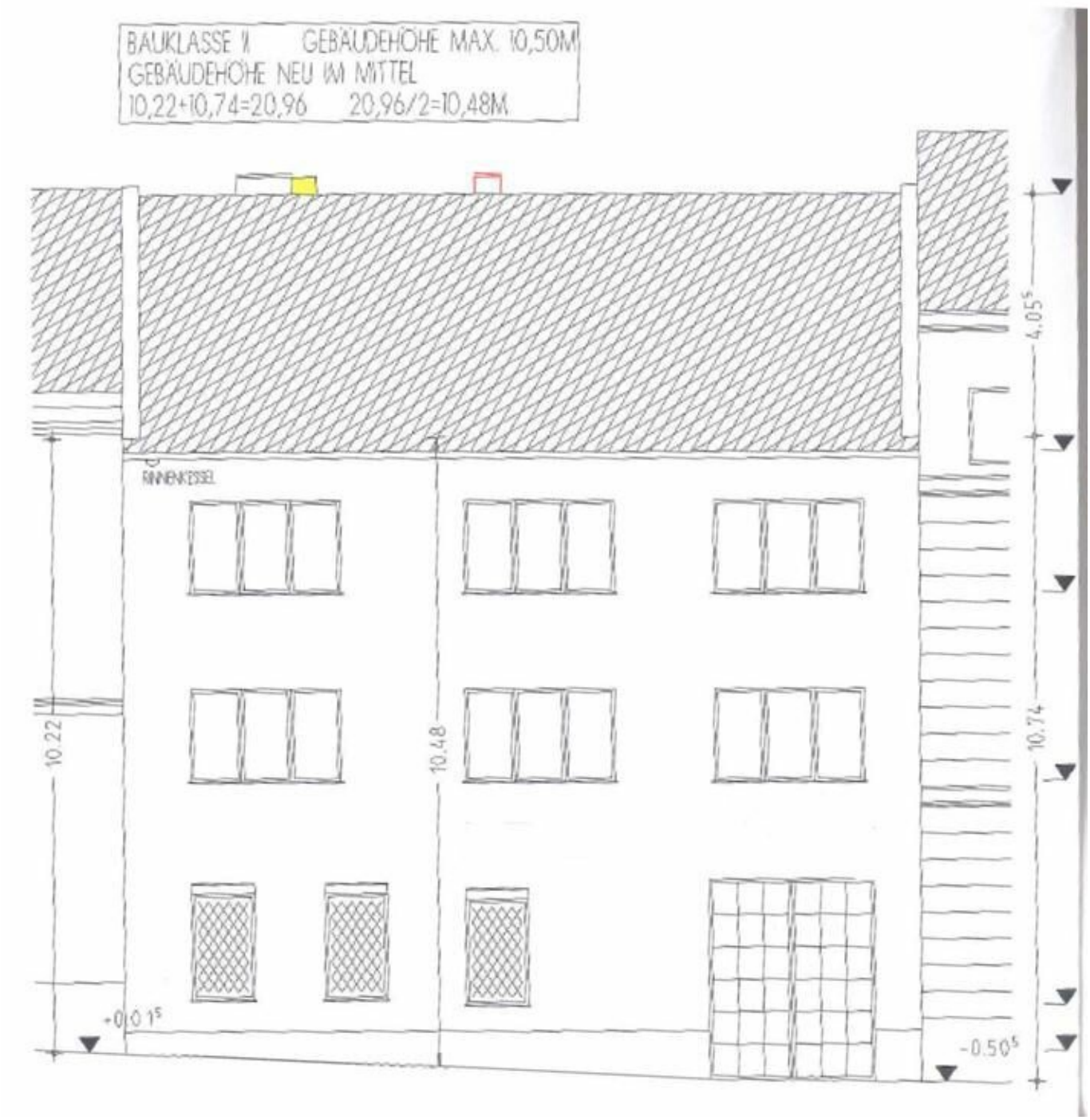


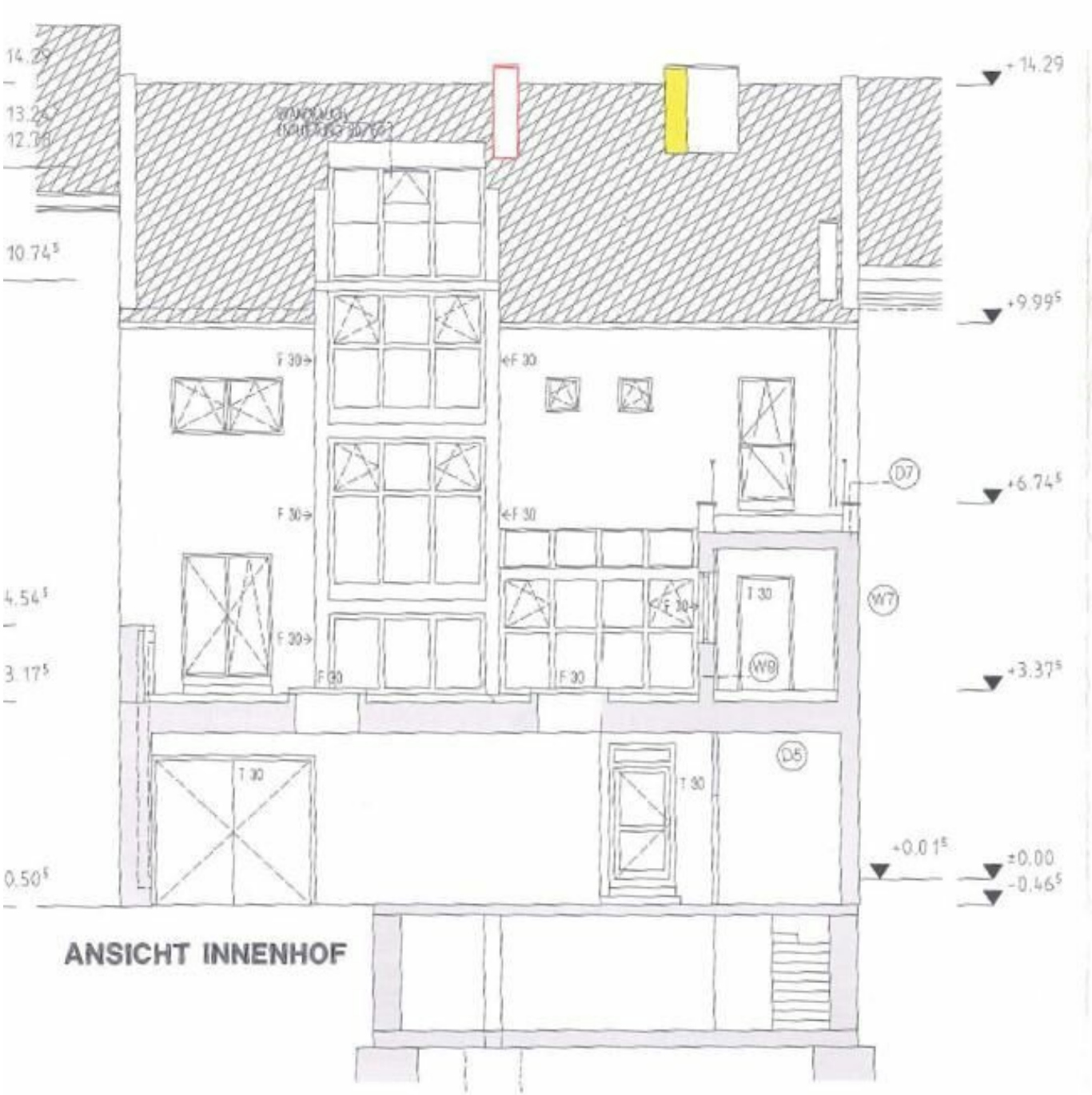




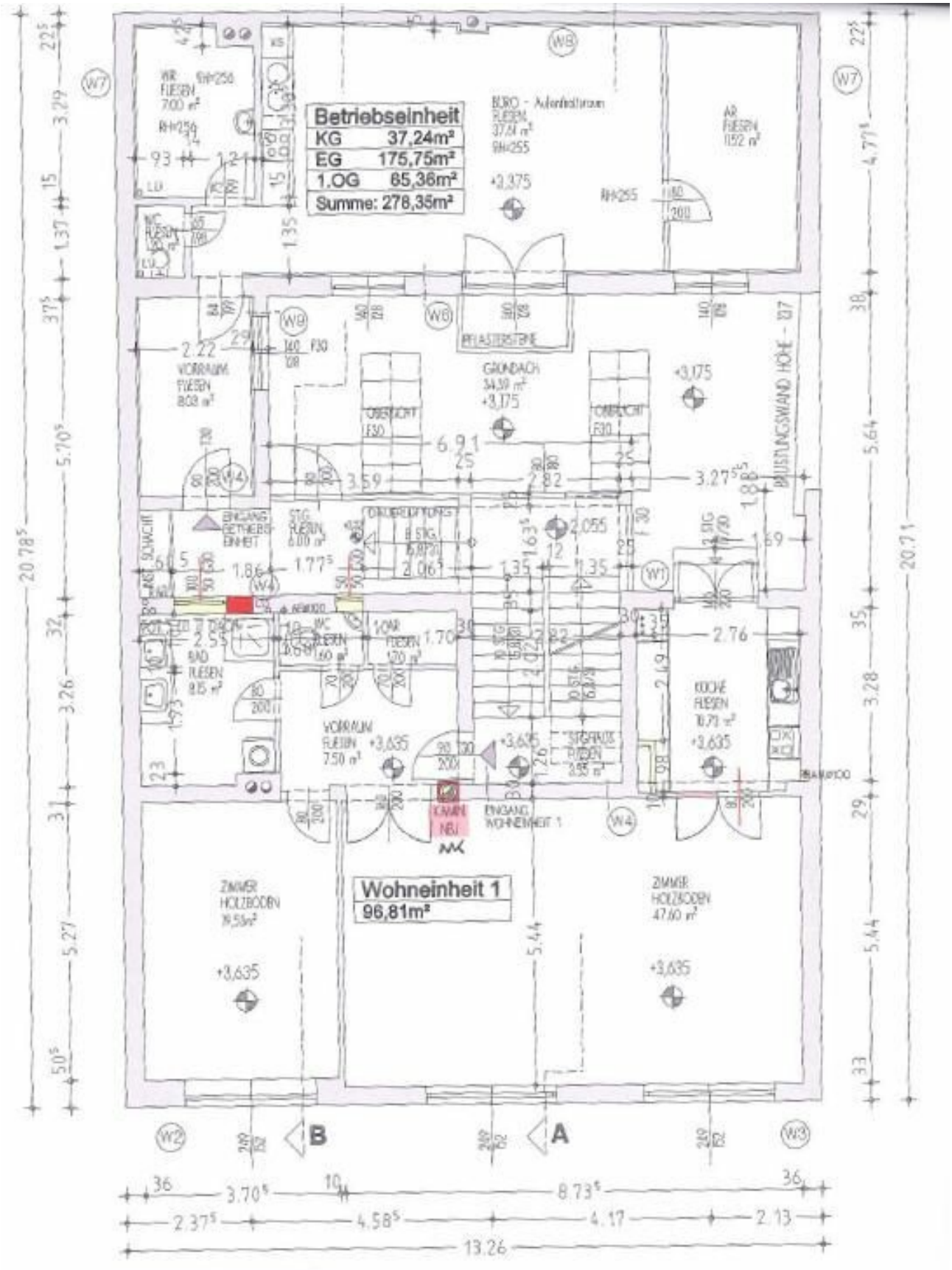




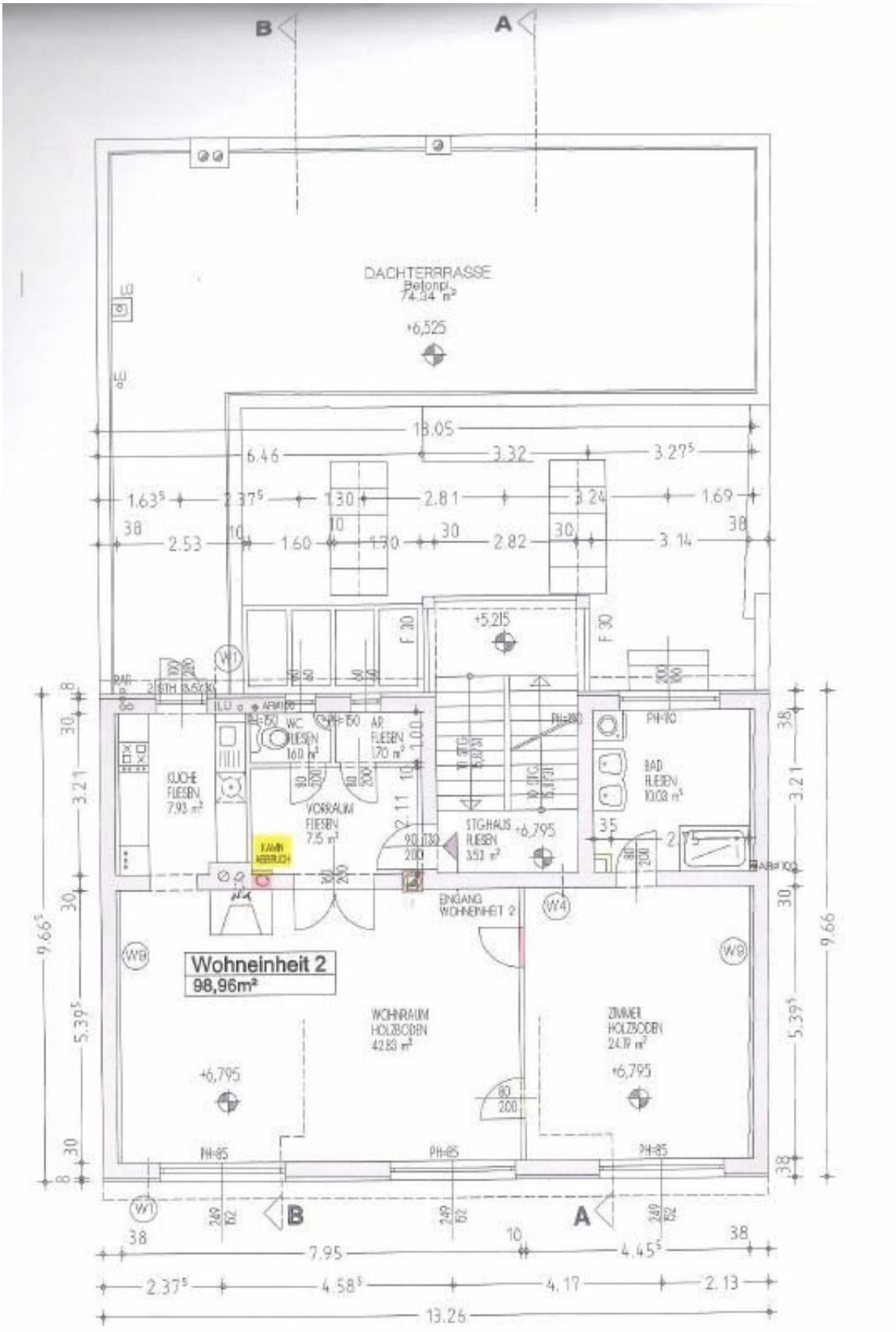

BAUKLASSE V GEBÄUDEHÖHE MAX. 10,50M
GEBÄUDEHÖHE NEU IM MITTEL
10,22+10,74=20,96 20,96/2=10,48M
RINNENKESSEL
10.22
10.48
10.74
4.05
+0.01
-0.50



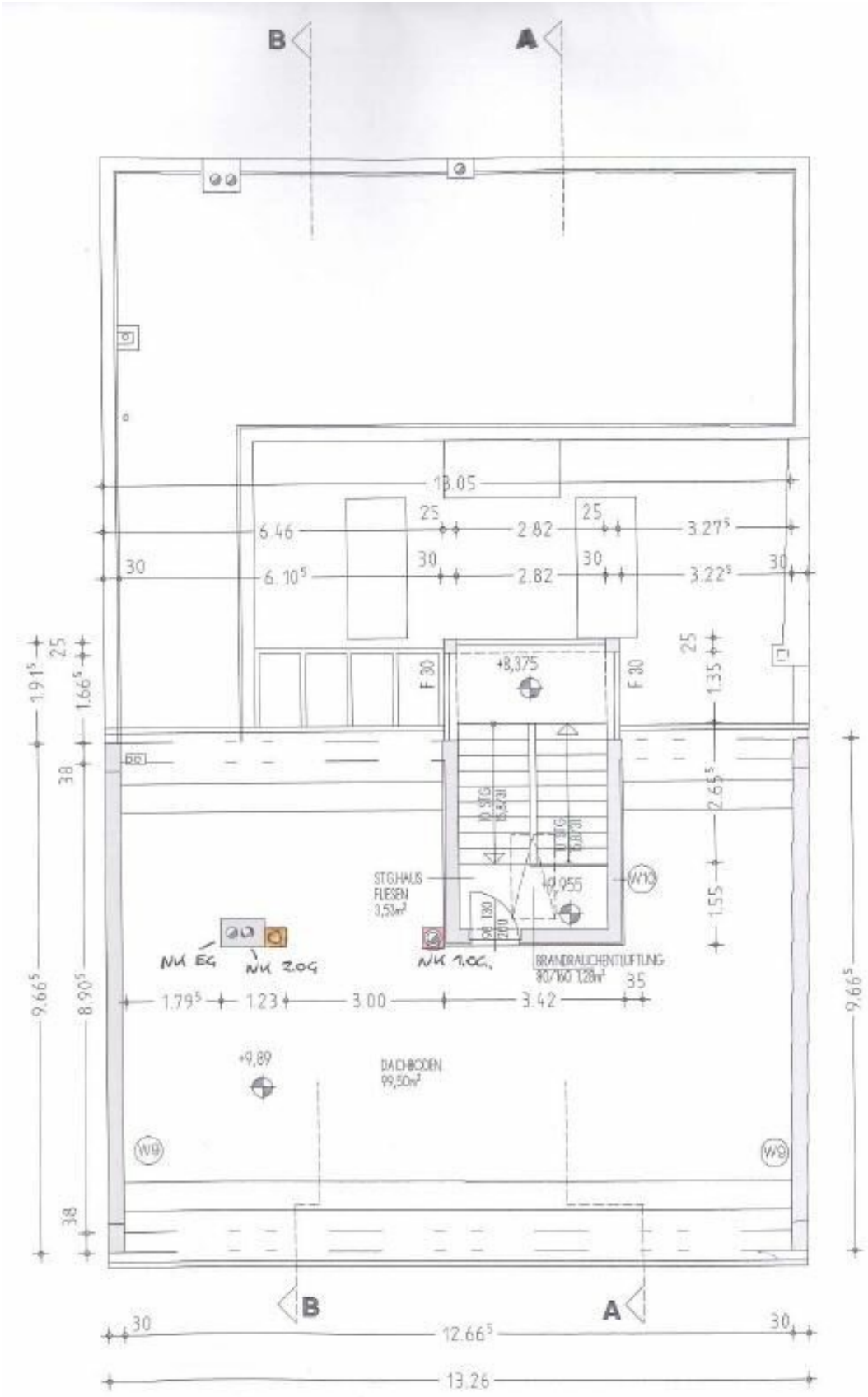
ANSICHT INNENHOF



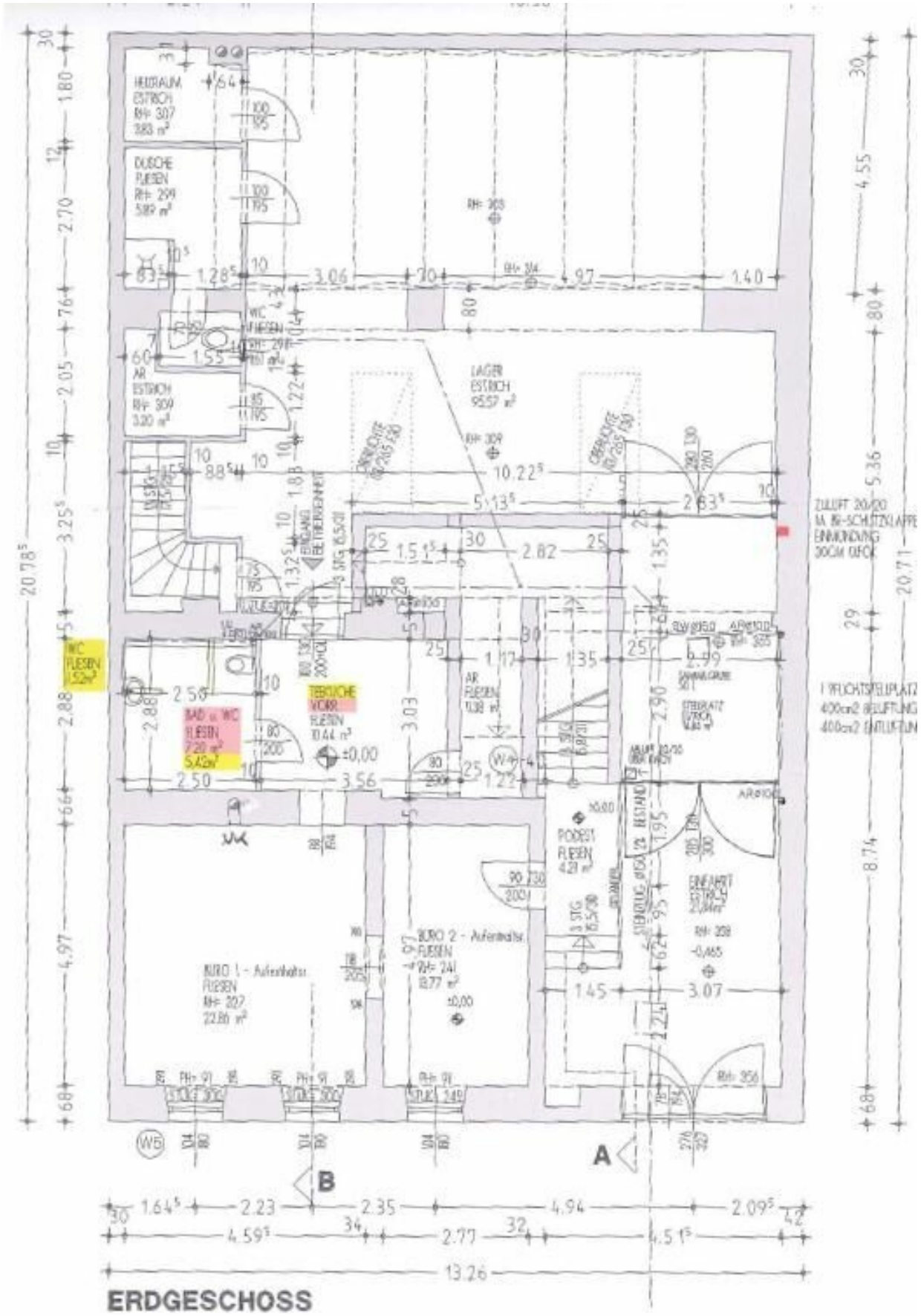
1.OBERGESCHOSS

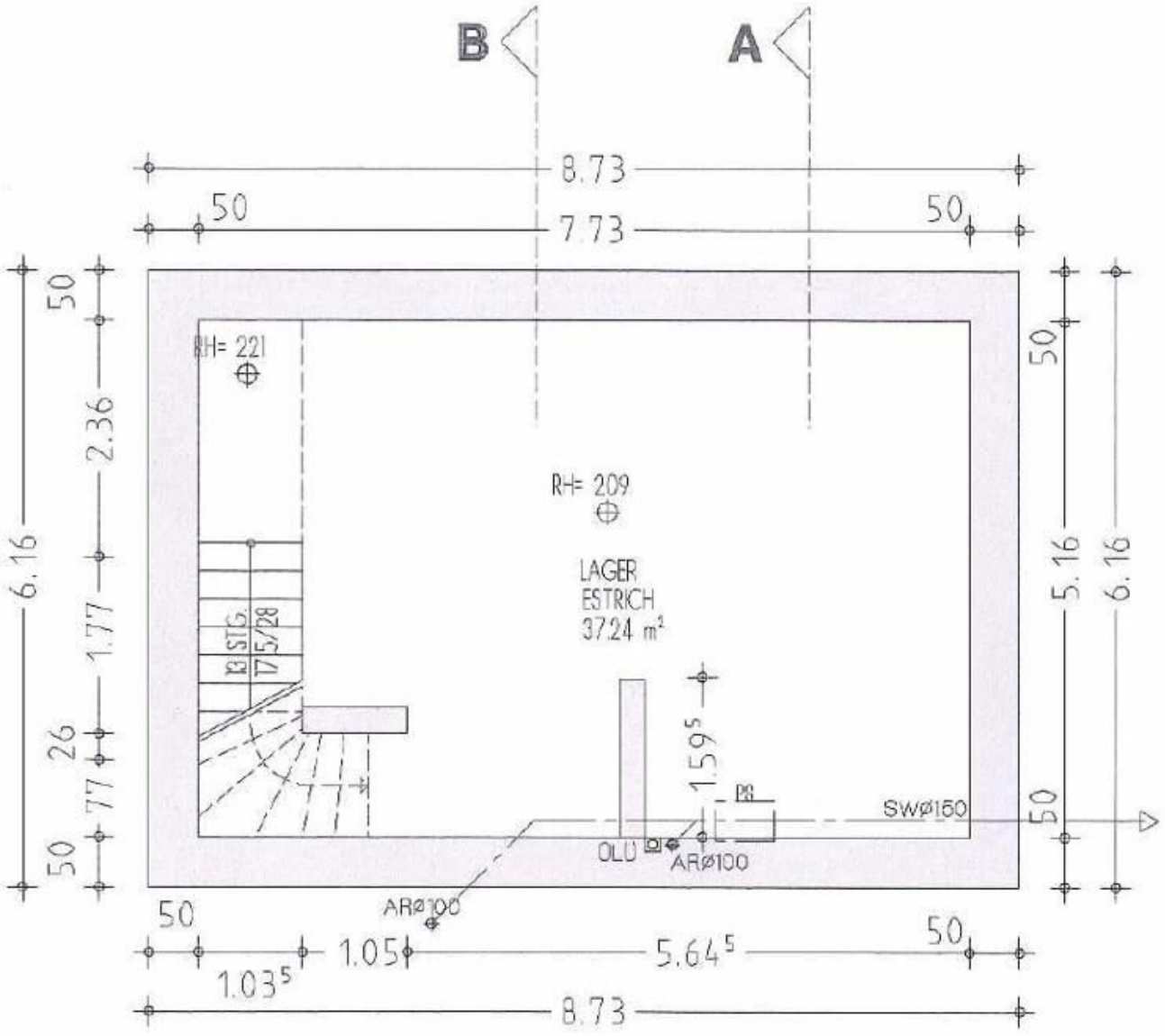


2.OBERGESCHOSS

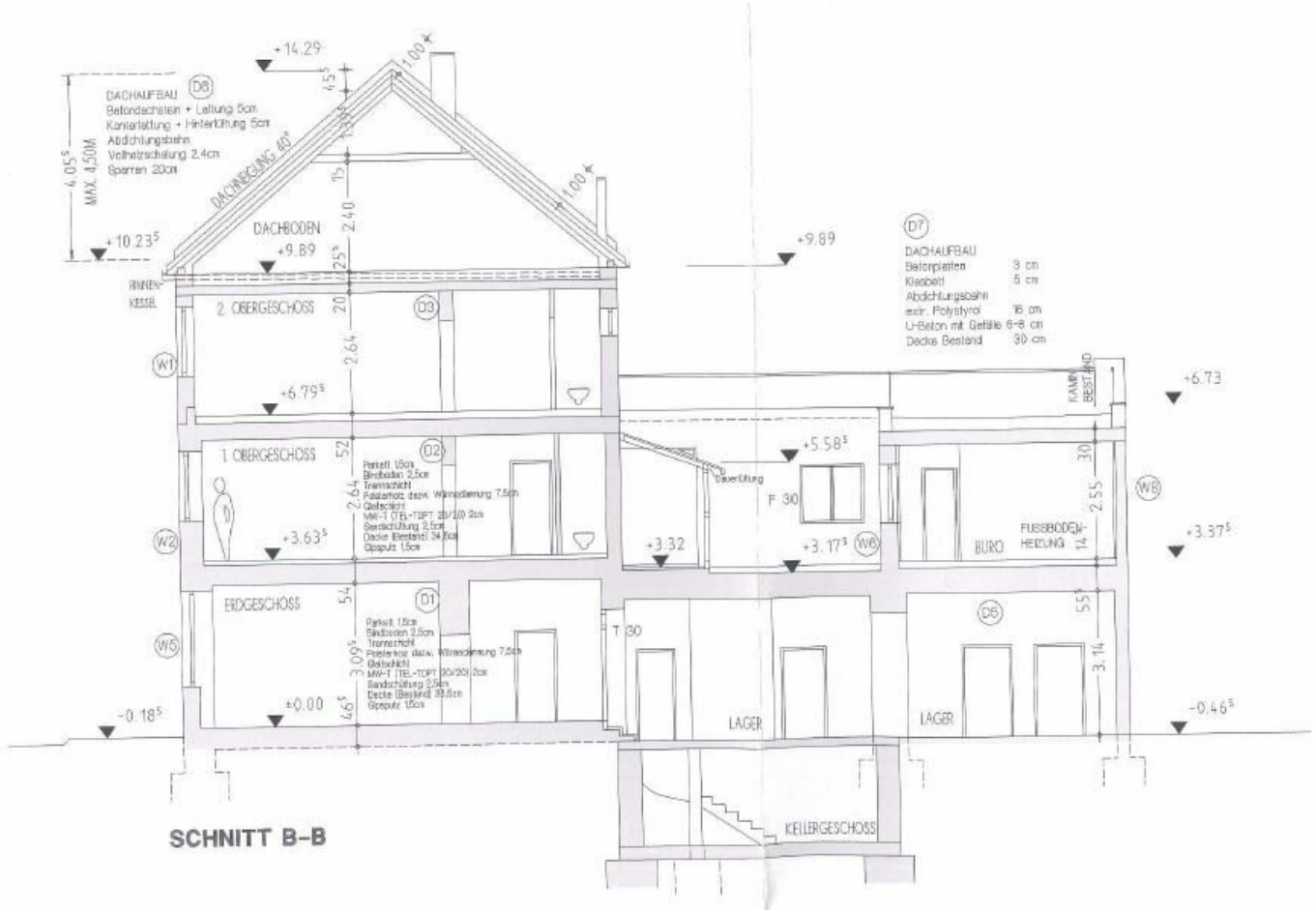

B
A
13.05
6.46
25
2.82
25
3.27⁵
30
6.10⁵
30
2.82
30
3.22⁵
30
F 30
+8,375
F 30
25
1.35
1.91⁵
25
1.66⁵
38
2.65⁵
STG.HAUS
FLIESEN
3,53m²
+8,955
WC
NK EG
NK 2.OG
NK 1.OG.
BRANDRAUCHENTLÜFTUNG
80/160 1,28m²
35
9.66⁵
8.90⁵
1.79⁵
1.23
3.00
3.42
9.66⁵
+9,89
DACHBODEN
99,50m²
WG
WG
38
B
A
30
12.66⁵
30
13.26

DACHBODEN

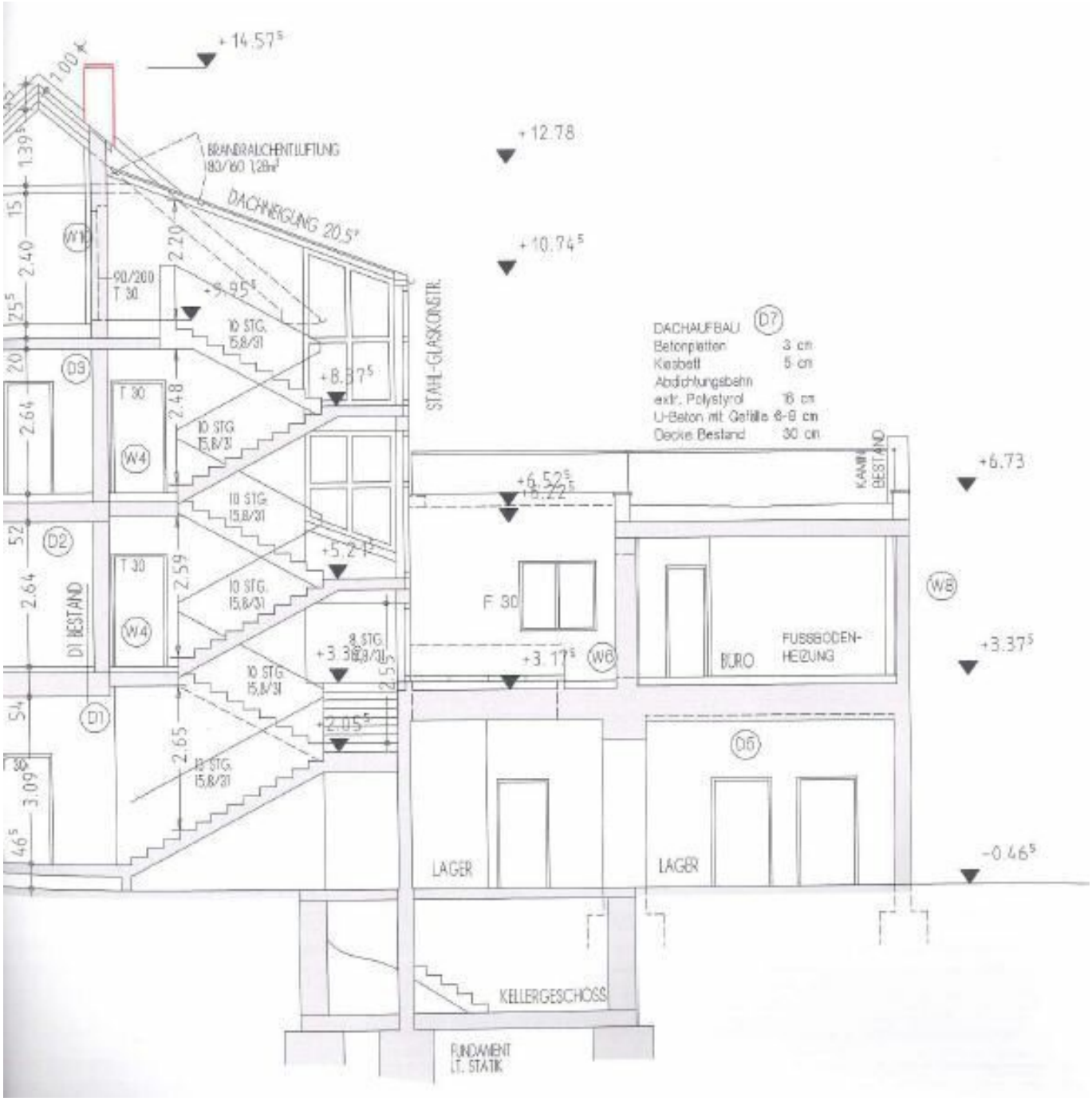

HEIZRAUM
ESTRICH
DUSCHE
FLIESEN
WC
FLIESEN
AR
ESTRICH
LAGER
ESTRICH
95,57 m²
WC
FLIESEN
1,52m²
BAD u. WC
FLIESEN
7,20 m²
5,42m²
TEPPICHE
VORR.
FLIESEN
10,44 m²
±0,00
AR
FLIESEN
10,38 m²
PODEST
FLIESEN
4,21 m²
BÜRO 1 - Außenhaftu.
FLIESEN
22,86 m²
BÜRO 2 - Außenhaftu.
FLIESEN
18,77 m²
ZULUFT 20x20
M. BR-SCHUTZKLAPPE
EINMÜNDUNG
30CM ÜBER
1 FLUCHTSTELLPLATZ
400cm2 BELÜFTUNG
400cm2 ENTLÜFTUN
A
B
13.26
ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS


+14.29
DACHAUFBAU
Betondachstein + Lattung 5cm
Kanterlattung + Hinterlüftung 5cm
Abdichtungsbahn
Vollschalung 2.4cm
Sparren 20cm
MAX. 4.50M
+10.23
DACHBODEN
+9.89
RINNEN-KESSEL
2. OBERGESCHOSS
+6.79
1. OBERGESCHOSS
+3.63
ERDGESCHOSS
±0.00
-0.18
+9.89
DACHAUFBAU
Betonplatten 3 cm
Kiesbett 5 cm
Abdichtungsbahn
extr. Polystyrol 16 cm
U-Beton mit Gefälle 6-8 cm
Decke Bestand 30 cm
+6.73
KAMIN BESTAND
+5.58
Dauerlüftung
F 30
+3.32
+3.17
BÜRO
FUSSBODEN-HEIZUNG
+3.37
T 30
LAGER
LAGER
-0.46
KELLERGESCHOSS

SCHNITT B-B


+14.57⁵
+12.78
+10.74⁵
BRANDRAUCHENTLÜFTUNG
DACHNEIGUNG 20.5°
STAHL-GLASKONSTR.
DACHAUFBAU D7
Betonplatten 3 cm
Kiesbett 5 cm
Abdichtungsbahn
extr. Polystyrol 16 cm
U-Beton mit Gefälle 6-9 cm
Decke Bestand 30 cm
KAMIN BESTAND
+6.73
+6.52⁵
+6.22
+5.21
F 30
+3.37⁵
+3.17⁵
BÜRO
FUSSBODEN-HEIZUNG
+2.05⁵
D1 BESTAND
LAGER
LAGER
-0.46⁵
KELLERGESCHOSS
FUNDAMENT LT. STATIK
10 STG. 15,8/31
8 STG. 15,8/31
12 STG. 15,8/31
T 30
90/200 T 30
W1
W4
W6
W8
D1
D2
D3
D5
D6
2.64
2.48
2.59
2.65
3.09
2.40
2.20
2.55

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 m² und eine Nutzfläche von ca. 674 m². 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 m² 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 m² großer Rohdachboden kann ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf das ca. 69,1 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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. 34m² 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 m² 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 m² große Vorraum, welcher mit schönen Fliesen ausgekleidet ist, führt Sie in den ca. 37, 6 m² 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 m². 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 m². Diese bietet einen direkten Zugang auf die zur Wohnung gehörenden, ca.

74,3 m² 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 m² und ist mit hochwertigem Vollholzparkett ausgekleidet. Von dort aus erreichen Sie das ca. 24,2 m² 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!

Sophia Ehinger

national - Tel: 0681 81396551

international - Tel: +43 681 81396551

e-mail: ehinger@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