

**Geschichtsträchtig residieren in der historischen
Ankerbrotfabrik - Büro - Atelier - Loft mit Garten und 2
Kfz-Stellplätzen**



Objektnummer: 2121

Eine Immobilie von Klausberger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	211,02 m ²
Gesamtfläche:	465,52 m ²
Zimmer:	1
Stellplätze:	2
Garten:	245,55 m ²
Keller:	8,95 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.185.000,00 €
Betriebskosten:	345,41 €
Heizkosten:	187,05 €
USt.:	110,65 €
Provisionsangabe:	

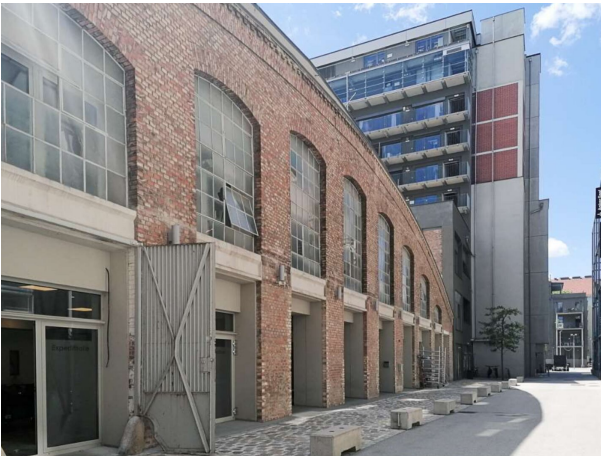
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Klausberger

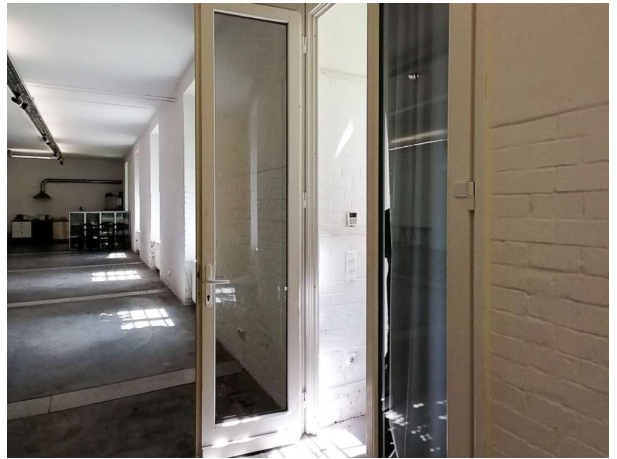
Klausberger Immobilien GmbH
Novaragasse 37 Top 5
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

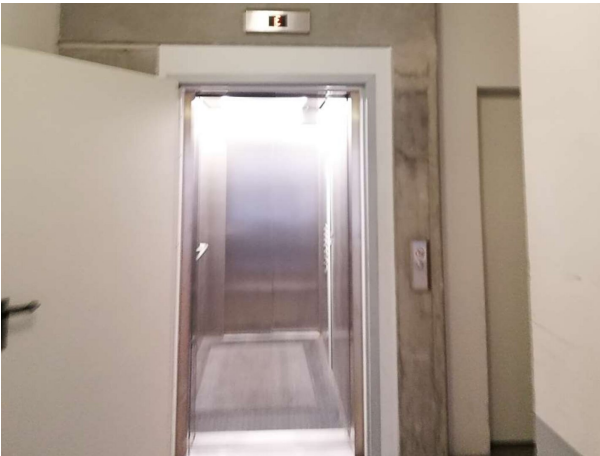




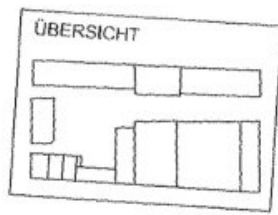








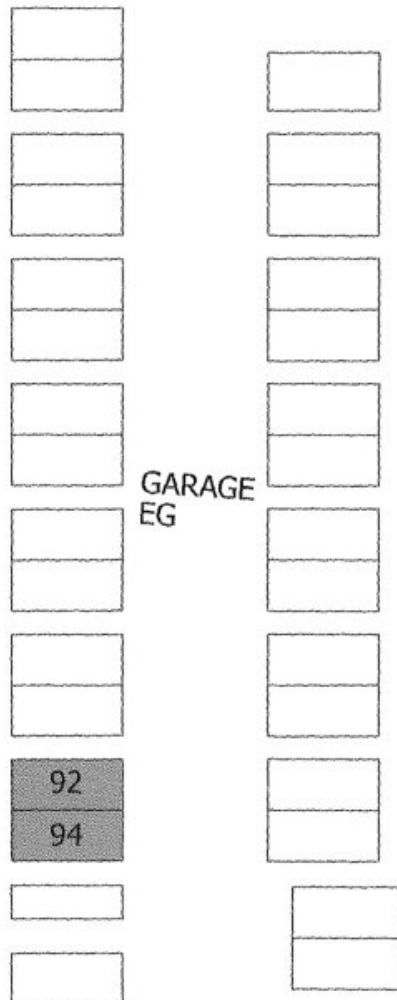




Stellplätze 92 & 94



Stg 07

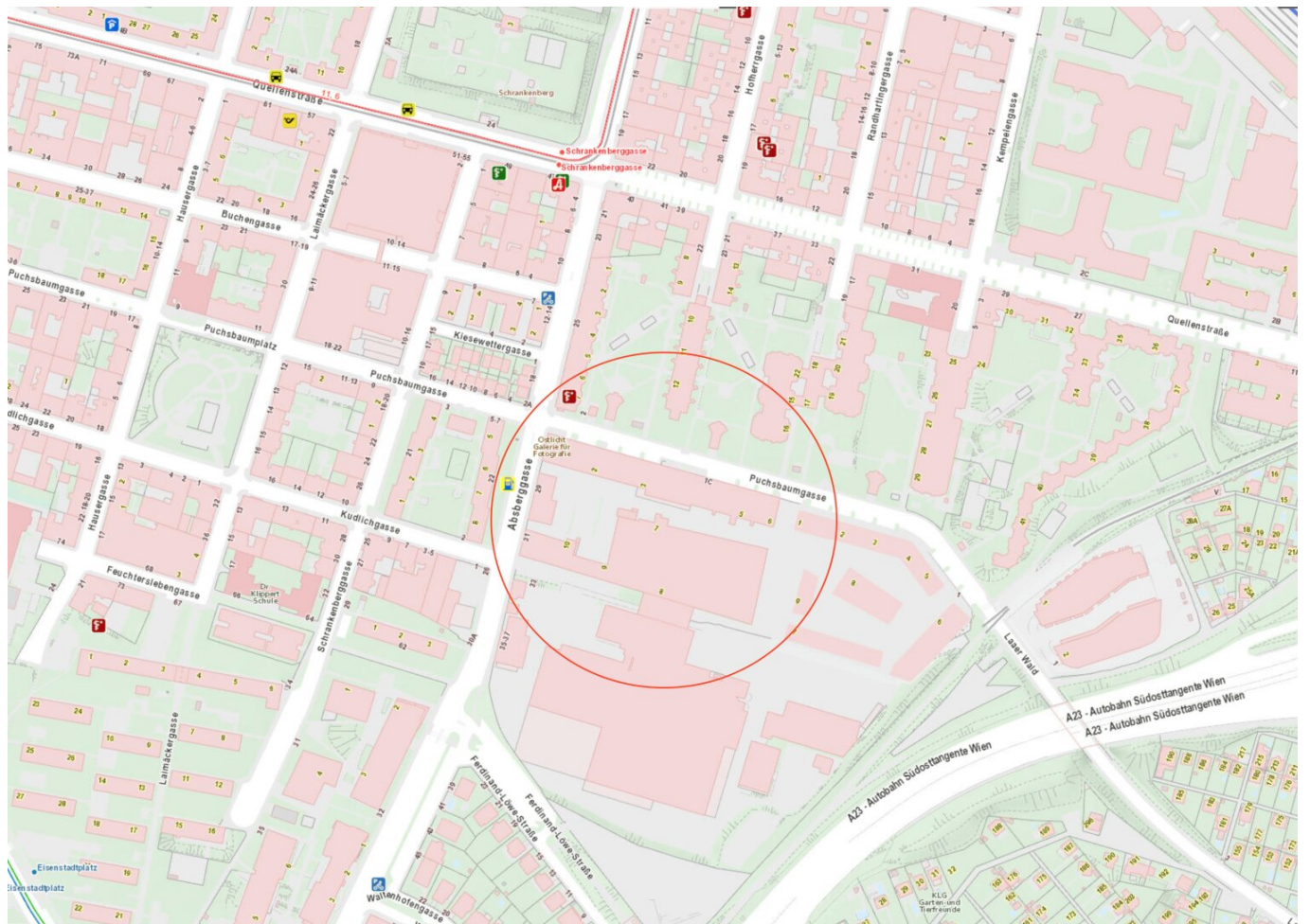


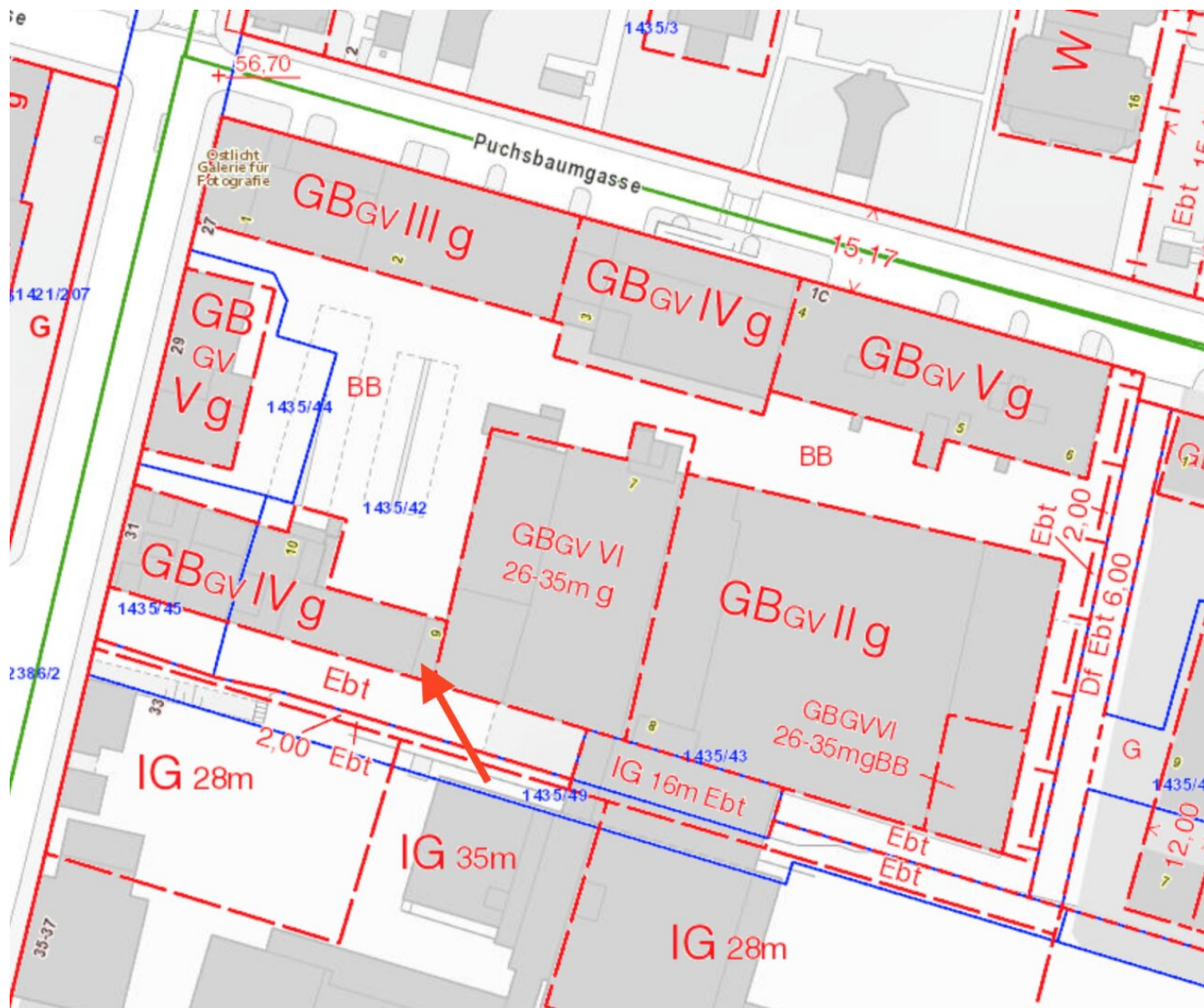
KFZ Stellplatz - 92, 94
In Garage
je ca. 12m²

Stg 09



S





Objektbeschreibung

Im Objekt 18 (Stiege 9 und 10) gelangt ein **ca. 211,02 m² großes Loft** mit einem **ca. 245,55 m² großen Garten** zum Verkauf. Das Angebot beinhaltet zudem **zwei Kfz-Abstellplätze** in der Garage.

Das Loft hat 2 Eingänge und ist über die Stiege 9 mit einem Aufzug sowie auch über die Stiege 10 bequem erreichbar.

Freie Raumeinteilung möglich - perfekt geeignet zB als Büro für Architekten, Atelier für Künstler und all jene die eine loftartige Atmosphäre bevorzugen.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Highlight dieses Objektes ist ein südlich ausgerichteter Garten mit kleinen Sträuchern, Bäumen und Rosenstöcken - inkl. Wasseranschluss.

Raumaufteilung:

- Großraum mit Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Abstellraum Stiegenhaus 9
- Abstellraum Stiegenhaus 10 (Halbstock)
- Garten

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten Gebäude derzeit iHv € 345,41 zzgl. 20% USt.

- Betriebskosten Heizung derzeit iHv € 187,05 zzgl. 20% USt.
- Betriebskosten Kaltwasser derzeit iHv € 20,81 zzgl. 20% USt.
- Reparaturrücklage Gebäude derzeit iHv € 277,13
- Wohnkosten - Verbräuche werden vom Anbieter direkt verrechnet

Einmalige Kosten:

- Kaufpreis netto € 1.185.000,- zzgl. 20% USt. (Kaufpreis brutto € 1.422.000,- inkl. 20% USt.)
- Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragung 1,1% des Kaufpreises
- Vertragsserrichtung ca. 2%-2,75% des Netto-Kaufpreises zzgl. 20% USt., grundbücherliche Durchführung, zzgl. anfallender Barauslagen, Notar und Beglaubigungskosten
- Vermittlungsprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Umgebung:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung

- Diverse Lokale direkt in der Ankerbrotfabrik
- Ärzte, medizinische Einrichtungen und Apotheken
- Erholungsgebiete und Grünflächen in der näheren Umgebung

Verkehrsanbindung:

- Individualverkehr - Verbindung A23 Autobahn Südosttangente Wien
- U-Bahn: Linie U1 Station "Reumannplatz" (2 Straßenbahn-Stationen entfernt) und Linie U3 Station "Enkplatz" (3 Straßenbahn-Stationen entfernt)
- Straßenbahn: Linie 6 und Linie 11 Station "Schrannenberggasse"; Linie D Station "Absberggasse"
- Autobus: Linie 68A und Linie 68B Station "Absbergbrücke"
- Der Verkehrsknotenpunkt Reumannplatz, sowie der Hauptbahnhof Wien (ehem. Südbahnhof) bieten weitere zahlreiche Bus-, Bahn- und Zugverbindungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap