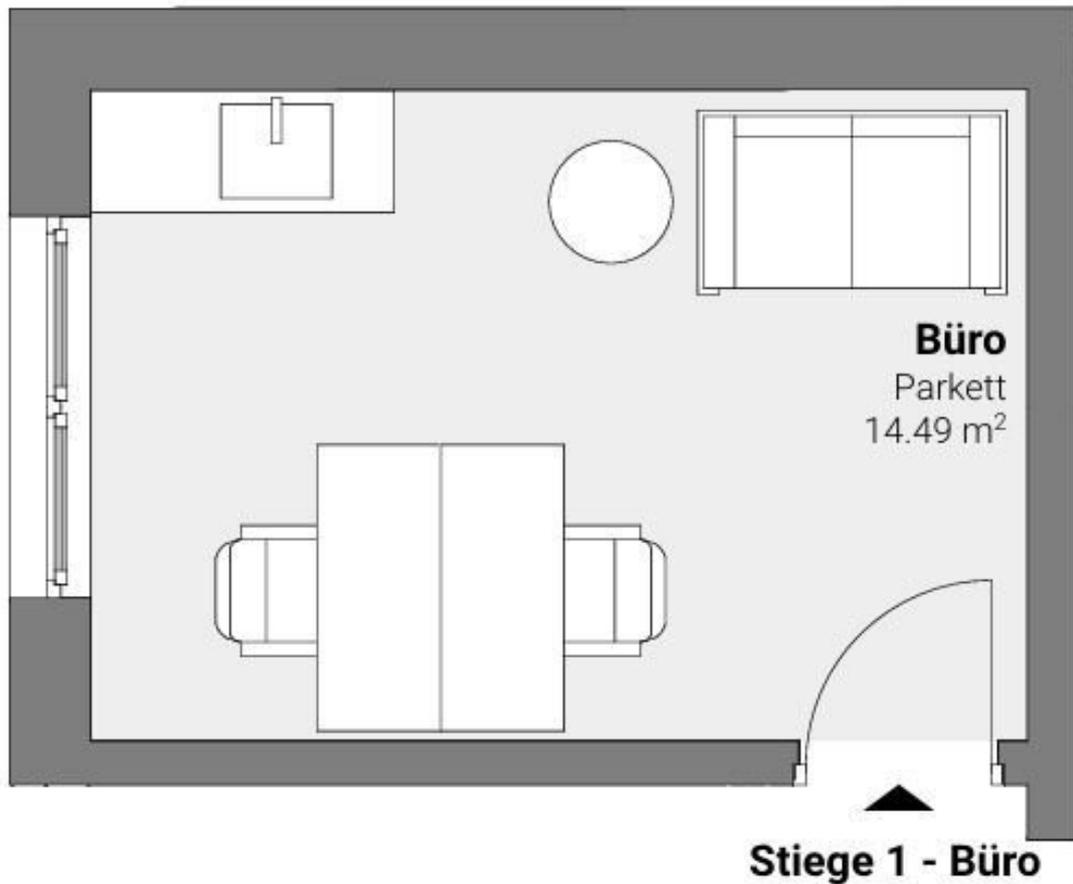


ARBEITEN und WOHNEN im selben Haus am Stadtrand von Wien! Sie entscheiden was Sie benötigen!



Objektnummer: 8473/72

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	110,00 m ²
Lagerfläche:	95,00 m ²
Bürofläche:	14,50 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
USt.:	6,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



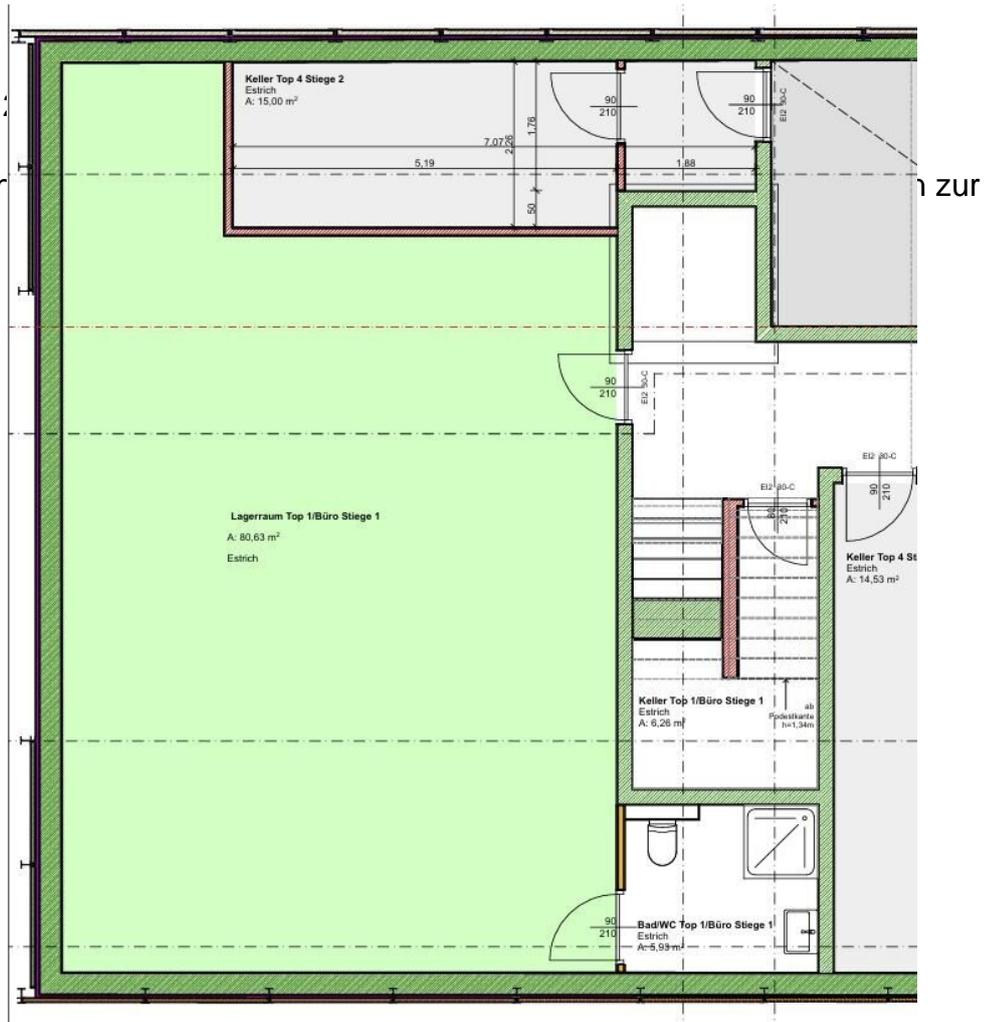
Ing. Harald Winter

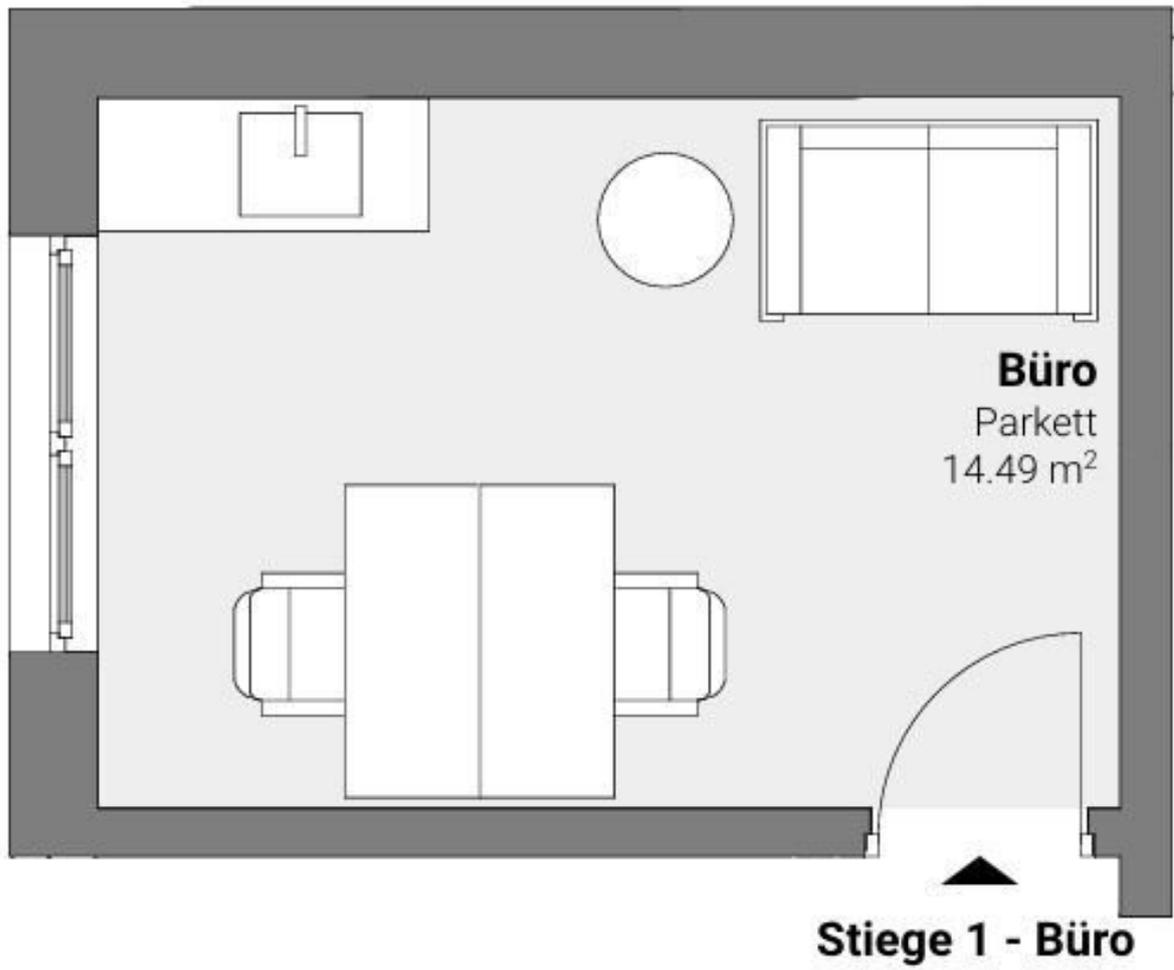
Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2

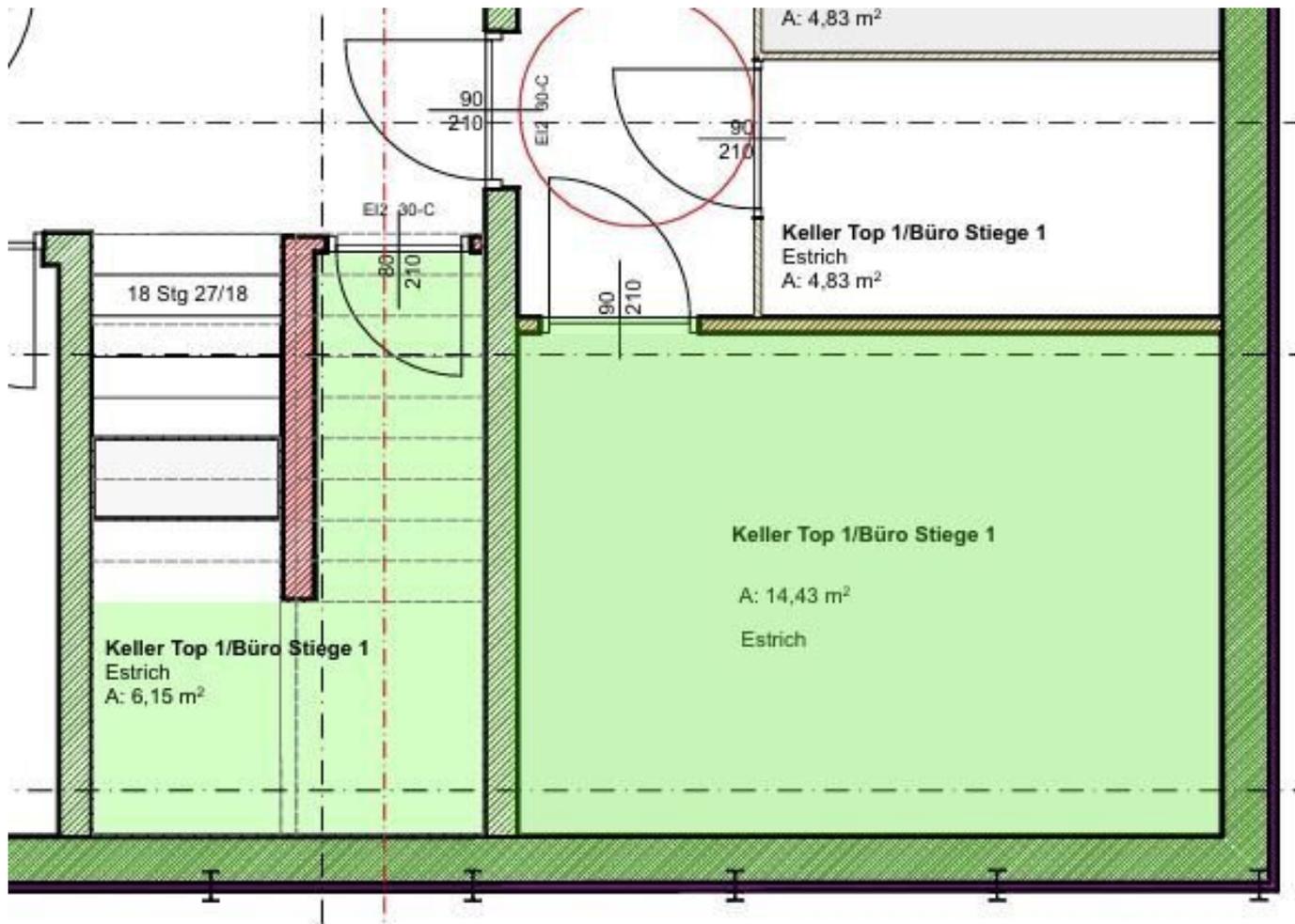
2500 Baden

T +43 664 639 2000

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - indem Sie WOHNEN und ARBEITEN im selben HAUS realisieren können. Je nach Bedarf stehen unterschiedliche Optionen zur Verfügung! BÜRORAUM + LAGER (in Summe mehr als 100m²) plus optional stehen auch noch 2 zum Verkauf stehende WOHNUNG(en) zur Verfügung.

Kaufoption 1: nur ARBEITEN: Sie erwerben die TOP 1 "Büro + Lager + Archiv": Kaufpreis € 160.000.-

Kaufoption 2a: ARBEITEN &WOHNEN: Sie erwerben die TOP 1 (Büro im EG) + TOP 3 (3 - Zimmer Wohnung im 1. OG)

Kaufoption 2b: ARBEITEN & WOHNEN: Sie erwerben die TOP 1 (Büro im EG) + TOP 5 (4,5 - Zimmer Wohnung im 2. OG)

Beschreibung der TOP 1:

Die TOP 1 besteht aus einem Büroraum im EG (14,5m²), einem naheliegenden Archivraum und Sanitärraum im KG (20m²) und einem 80,5m² großen Lagerraum, der über die Tiefgarage zugänglich ist. Der im Inserat angegebene Kaufpreis bezieht sich auf den Kauf der TOP 1.

Beschreibung der WOHNUNG - TOP 3 - Kann optional zusätzlich erworben werden!:

Die TOP 3 Wohnung (Kaufpreis der TOP 3: Euro 399.000.-) befindet sich im 1. OG und ist in einem neuwertigen Zustand. Sie betreten die Wohnung über einen geräumigen Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer gelangen. Hier werden Sie von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen, die durch die großen Fenster noch verstärkt wird. Der perfekte Ort, um sich nach einem anstrengenden Arbeitstag zu entspannen. Die offene Küche ist modern ausgestattet und bietet Ihnen ausreichend Platz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Ein weiteres Highlight der Wohnung sind die zwei Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie bieten. Das dritte Zimmer kann als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden - ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Der Wohnung ist ein eigener 50m² großer Eigengarten zugeordnet.

Auch die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Sie sind bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und können bequem mit dem Bus in die Innenstadt fahren. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu einem Kindergarten ein großer Pluspunkt. Auch eine Bäckerei befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie jederzeit frische Semmeln

für Ihr Frühstück besorgen können.

Profitieren Sie von den besonders attraktiven Paketpreisen, wenn Sie sich für den Kauf von der TOP 1 in Kombination mit einer der beiden Wohneinheiten (TOP 3 oder TOP 5) entscheiden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <2.250m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.250m
Post <2.250m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap