

**Altbauwohnung auch als Büro, Kanzlei - vielseitig nutzbar  
I Nussdorf - Hohe Warte - Grinzing**



**Objektnummer: 15748**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,99 €
<b>USt.:</b>	55,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 842 055 100

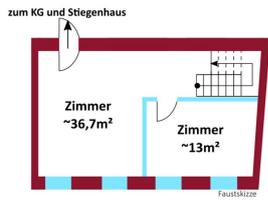
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



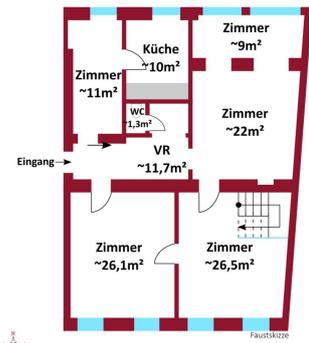




Souterrain

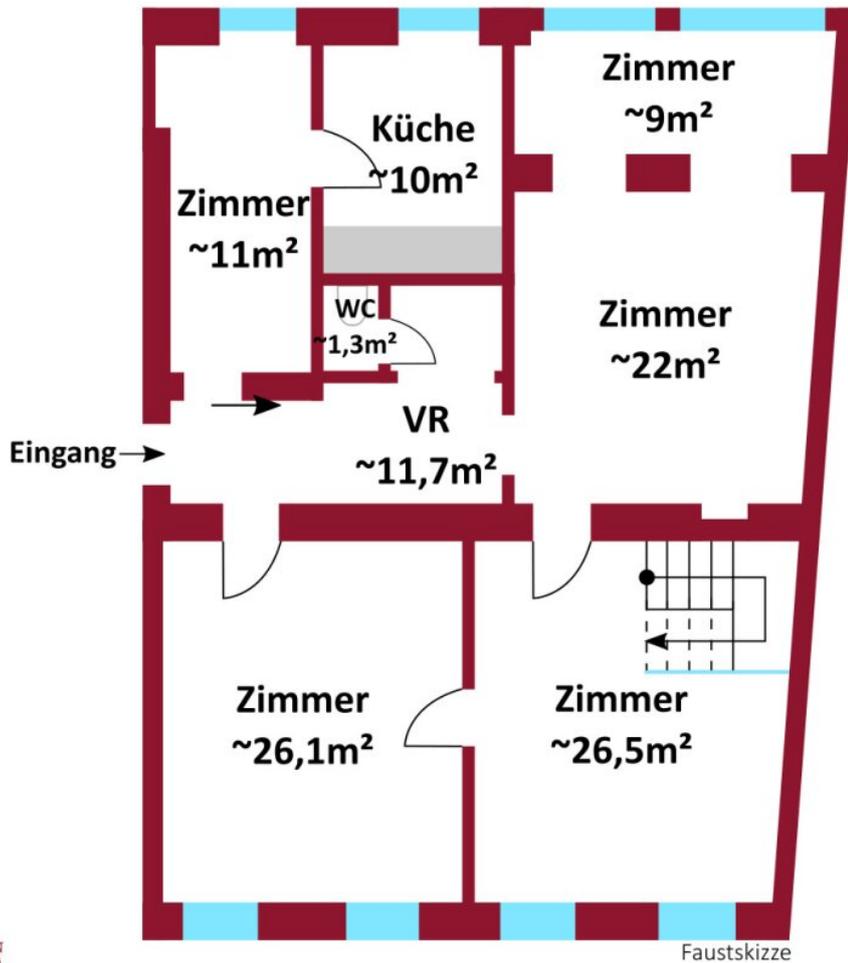


Hochparterre



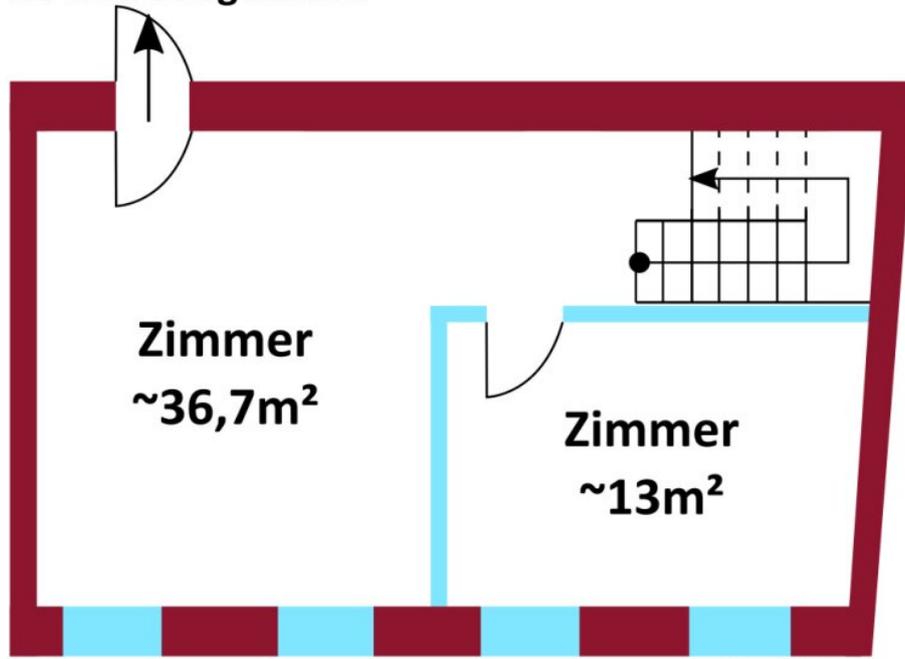


# Hochparterre



# Souterrain

zum KG und Stiegenhaus



Faustskizze



## Objektbeschreibung

Große Wohn- bzw. Büroeinheit auf zwei Etagen mit der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit als Wohnung, Büro oder eben als Mischvariante wohnen & arbeiten!

Dieses Objekt befindet sich im Döblinger Bezirksteil Heiligenstadt, an der Grenze zu Nussdorf und unweit zur Hohen Warte und Grinzing, direkt an der Grinzinger Straße nahe dem [Lycée Français de Vienne Kindergarten](#) und der Volksschule VBS Grinzinger Straße.

Dieses Unikat befindet sich in einem gepflegtem und saniertem Altbau und umfasst eine ca. 118m<sup>2</sup>-große Altbauwohnung im Hochparterre und einem damit direkt verbundenen ca. 50m<sup>2</sup> großem Souterrain, dessen Fläche als Erweiterungsraum für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten offen lässt.

Die große 5-Zimmer-Hochparterrewohnung und das 2-Zimmer-Souterrain werden auch von der gut frequentierten Straße aus gesehen und eignen sich miteinander daher ideal als repräsentatives Büro, als Kanzlei oder Privatordination. Die hohen Altbauräume in Verbindung mit den Parkettböden vermitteln eintretenden Personen ein gediegenes Ambiente. Über eine breite Holzterrasse gelangt man in das sehr schön ausgebaute und helle Souterrain.

Die Beheizung und die Warmwassergewinnung erfolgt über ein Gasetagenheizung.

Selbstverständlich kann diese Büroeinheit durchaus auch als Wohnung genutzt werden, hierzu müsste durch Umbaumaßnahmen noch ein Badezimmer geschaffen werden.

### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 648.000 €

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 277,99 € zzgl. 20% USt

Monatliche Reparatur Rücklage: 243,40 €

Öffentliche Verkehrsanbindungen

U-Bahnlinie 6

Straßenbahn 37 und 38

Bus 35a und 37a

Individualverkehr:

Zubringer zu Autobahn A22

Gürtel, Handelskai,

**Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth sehr gerne unter [0676 842 055 100](tel:0676842055100)**

**zur Verfügung.**

[www.ringsmuth.at](http://www.ringsmuth.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap