Büro, Kanzlei, Wohnung - vielseitig nutzbar - alles ist möglich I Nussdorf - Hohe Warte - Grinzing

Objektnummer: 15747

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	168,00 m²
Nutzfläche:	168,00 m²
Bürofläche:	168,00 m²
Kaufpreis:	648.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.857,14 €
Betriebskosten:	277,99 €
USt.:	55,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

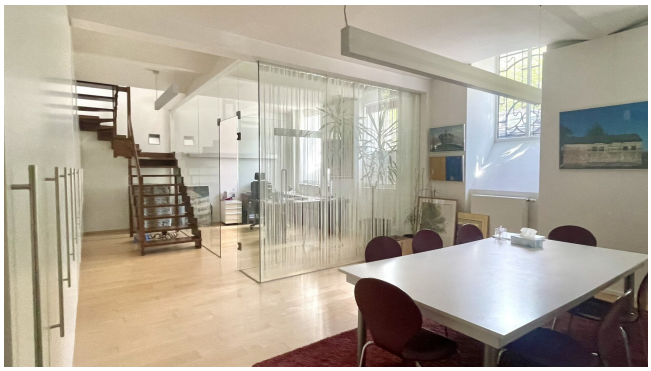
Ihr Ansprechpartner

Alexander Ringsmuth

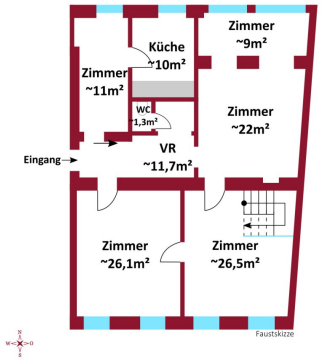
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

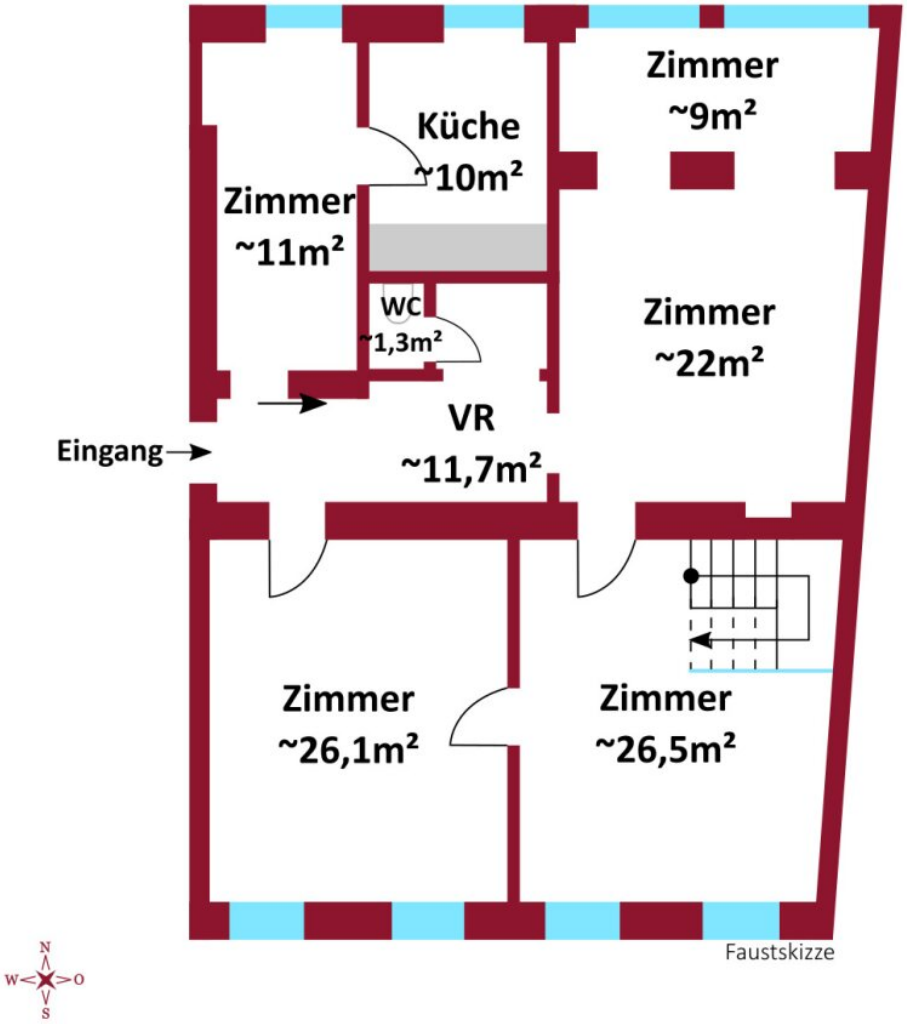
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Hochparterre

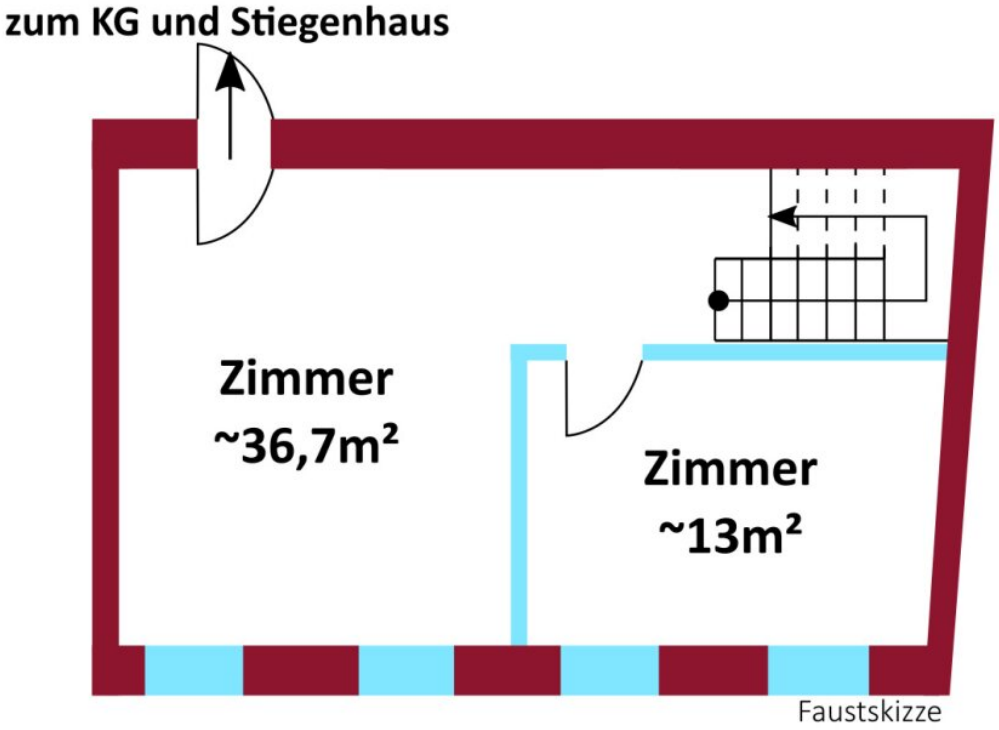


Hochparterre



Faustskizze

Souterrain



Faustskizze

Objektbeschreibung

Große Wohn-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. 118m2-große Altbauwohnung im Hochparterre und einem damit direkt verbundenen ca. 50m² 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 Holztreppe 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

zur Verfügung.

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.

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