

## Rarität in bester Lage



**Objektnummer: 1059**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	360,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,47 €
<b>Heizkosten:</b>	232,45 €
<b>USt.:</b>	94,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

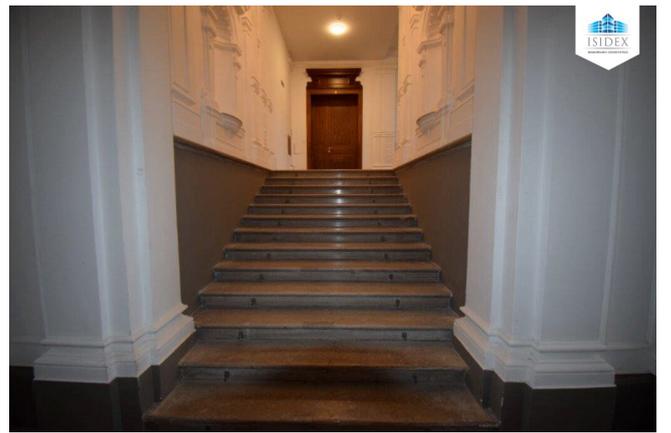
## Ihr Ansprechpartner



**Felix Kunej**

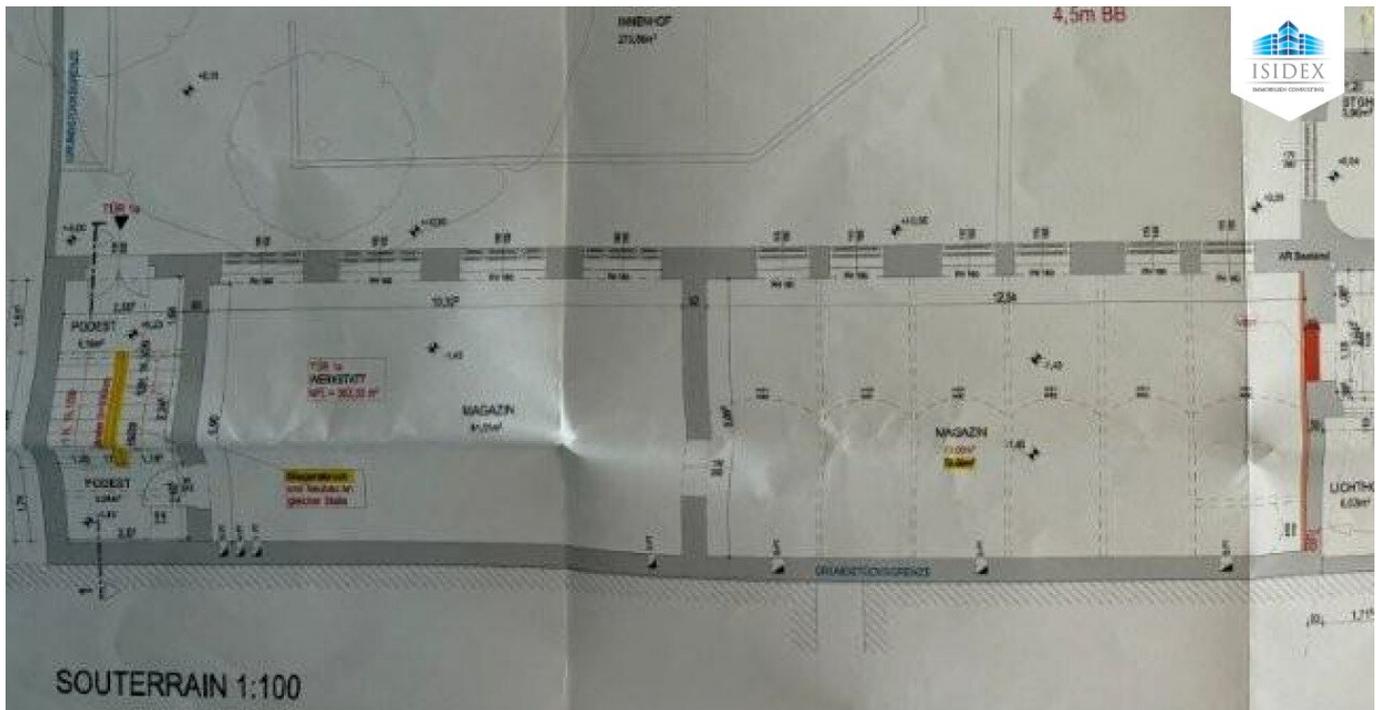
ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien

T +43 1 9565116  
H +43 676 5055237





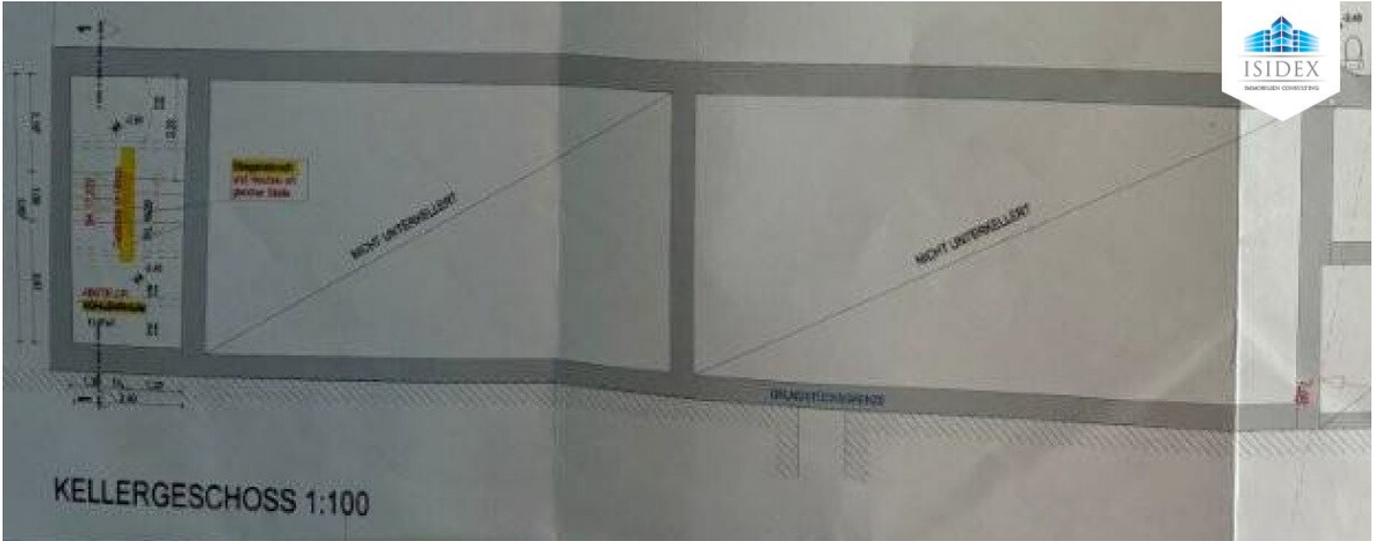




SOUTERRAIN 1:100







## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

es gibt sie noch, diese ausgedienten Gewerbeobjekte mit bestem Potential, daraus tolle Wohnungen zu gestalten.

Wenn sich diese Gebäude dann auch noch in sehr guter Bezirkslage befinden, dann sollte man die Gelegenheit beim Schopf packen.

Das Hofhaus (Werkstätte) verfügt über ca. 360,63 m<sup>2</sup> (laut NWG) und gibt Ihnen die Möglichkeit, sich architektonisch zu entfalten, Kreativität einzubringen und diese großzügigen Flächen in ein oder mehrere Schmuckstücke zu verwandeln.

Aktuell wurde folgende, fachkundig berechnete und wahrscheinlich genehmigungsfähige Nutzfläche ermittelt (vorbehaltlich Umwidmung und Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer)

Top 1a: Wohnfläche ca. 178,21 m<sup>2</sup>, Kellerfläche ca. 1,58 m<sup>2</sup> (Abstellraum) zzgl. ca. 27,23 m<sup>2</sup> Balkonfläche und ca. 67,98 m<sup>2</sup> Gartenfläche

Top 2a: Wohnfläche ca. 133,90 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 14,52 m<sup>2</sup> Balkonfläche und ca. 58,13 m<sup>2</sup> Gartenfläche

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.