Wünsch dir was - Vielseitige City-Oase Büro/Wohnung



Objektnummer: 7485/222

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Sonstige Kosten:

Provisionsangabe:

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Halbgasse Wohnung Österreich

1070 Wien, Neubau

2002

Modernisiert Neubau 61,00 m²

2

1

1

1

36,00 m²

B 48,00 kWh / m² * a

330.000,00 €

150,00€

74,00 **€**

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH Handelskai 300A / I / EG09









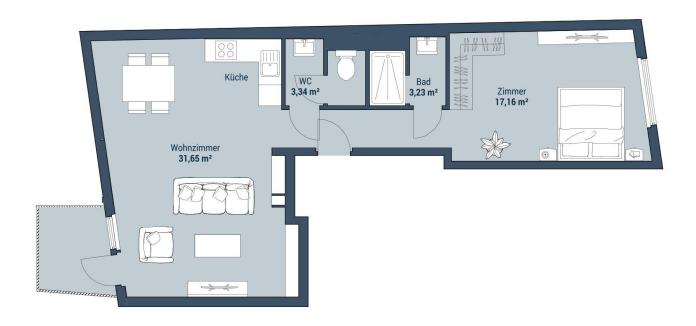














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Büro mit Wohncharakter im Herzen des 7. Bezirks – einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Die im Erdgeschoß eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2002) gelegene Einheit bietet auf ca. **61 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie den direkten Zugang zu einer ca. **4 m² großen Terrasse** im ruhigen Innenhof.

Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Einbauküche bietet ausreichend Platz für Arbeiten, Wohnen oder beides in Kombination. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet; die Toilette befindet sich in einem eigenen Raum.

Ein besonderes Highlight ist das dazugehörige, ca. **36 m² große Kellerabteil**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal als Archiv, Lager oder Hobbyraum.

Zwei Tiefgaragenstellplätze können optional erworben werden:

• Stapelparker unten: € 24.900

• Stapelparker oben: € 34.900

Besondere Merkmale

- Wohnungseigentum an Büro (Widmung laut WEG und BO)
- Nutzung erfolgte bisher als Büro und Wohnung
- Laut WE-Vertrag ist eine jederzeitige Umwidmung in Wohnung möglich
- Kurzfristige Vermietung zu Ferienzwecken laut Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich gestattet
- Ruhige Innenhofterrasse (ca. 4 m²)
- Großes Kellerabteil (ca. 36 m²) im Eigentum
- Ausgezeichnete Energieeffizienz

• Lage in einer Wohnzone

Lage

Die Halbgasse liegt im urbanen und gleichzeitig ruhigen Teil des 7. Bezirks – fußläufig zu zahlreichen Cafés, Geschäften, kulturellen Einrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist exzellent, gleichzeitig bietet die Wohnzone eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität in einem charmanten Gründerzeitviertel mit moderner Infrastruktur.

Die **U6-Station Burggasse-Stadthalle** sowie die **Straßenbahnlinien 5, 6, 18 und 49** sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die **Buslinie 48A** ist bequem zu Fuß erreichbar und verbindet direkt mit dem Stadtzentrum.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <750m Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <750m Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap