

Grundstück mit Bestand in Simmeringer Siedlungslage



Objektnummer: 1858/10160

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Heizwärmebedarf:	D 133,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,94
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Lackner

Netmakler – Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 699 / 10422336

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













Objektbeschreibung

Adresse: 1110 Wien, Fuchsbodengasse 7

Dieses Grundstück mit dem ehemaligen Bürogebäude und den kleinen Lagerhallen befindet sich inmitten einer Einfamilienhaussiedlung und bietet mehrere Nutzungsmöglichkeiten oder – nach Abbruch des Bestands – die Errichtung Ihres persönlichen neuen Eigenheims.

Grundstücksfläche: ca. 682 m²

Flächenwidmung: Gemischte Baugebiete – GB I6,0m g 30% BB 1 und 8

MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Plandokument 7685

5. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:

5.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

5.7. Auf den mit **BB8** bezeichneten Flächen wird für bebaubare, aber nicht bebaute Grundflächen die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet.

Das zweigeschossige Bürogebäude (ca. 150m²) verfügt über 4 Büroräume, eine ca. 11m² große Terrasse im Obergeschoss sowie ca.186m² Lagerflächen. Zusätzlich bietet der Betriebsstandort eine Lagerfreifläche (ca. 250m²). Das Bürogebäude wurde 2007 in Massivbauweise errichtet. Die Heizung (Radiatoren) und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die im Erdgeschoss positionierte Brennwerttherme, Fenster und Terrassentüre sind in Zweifachverglasung / Kunststoff - Weiß ausgeführt. Das Büroobjekt verfügt über eine Küche, ein WC im Erdgeschoss, Dusche / WC im Obergeschoss und ist in beiden Geschossen klimatisiert und alarmgesichert. Die Fertigstellungsanzeige liegt vor. Die Baubewilligung wurde gemäß § 71 der Bauordnung Wien (BO) auf jederzeitigen Widerruf bewilligt.

Der Verkäufer hat gegenwärtig 5 Kfz-Stellplätze gegenüber der Liegenschaft gepachtet. Auf Wunsch des Käufers kann ein neuer Pachtvertrag, vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Wien, abgeschlossen werden.

Büro- und Lagerflächenaufteilung:

Erdgeschoss:

-Nettonutzfläche ca. 79 m²

1 Vorraum, ca. 6,4m² - Fliesen

1 Büro, ca. 45,9 m² - Laminat

1 Büro, ca. 9,2 m² - Laminat

1 Serverraum / Archiv, ca. 9,4 m² - Laminat

1 Küche und Bürodurchgang zum Lager, ca. 5,4 m² - Fliesen

1 WC, ca. 2,1 m² - Fliesen

Obergeschoss:

-Nettonutzfläche ca. 70 m²

1 Gang, ca. 7,4 m² - Laminat

1 Büro, ca. 40,9 m² - Laminat

1 Büro, ca. 18,2 m² - Laminat

1 WC und Dusche ca. 4,3 m² - Fliesen

1 Terrasse, ca. 10,8 m² - Betonplatten

Lagerflächen:

-Lagerhalle 1, ca. 98,2 m² mit direkter Zufahrt (Kleinlast)

-Lagerhalle 2, ca. 87,5 m²

-Lagerfreifläche, ca. 250 m²

Kaufkonditionen:

Verfügbar: ab sofort

Monatliche Betriebskosten: ca. 130,0€ brutto

-Gebäudehaftpflichtversicherung

-Abfallgebühr

-Grundsteuer

-Rauchfangkehrer

-Wasser- und Abwassergebühren (abhängig vom Verbrauch)

Kaufpreis: 640.000,0€

Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 133,1 kWh/m²a / Klasse D

fGEE: 1,94 / Klasse B

Der Energieausweis ist bis 15.01.2035 gültig.

Zufahrt / Infrastruktur:

Die Liegenschaft ist über die A4 oder S1 leicht zu erreichen. Die Fuchsbodengasse befindet sich parallel zur Zinnergasse (Hauptverkehrsader) und das EKZ- Huma Eleven ist ca. 3 Autominuten entfernt.

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der Objekt Nummer **1858/10160** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrissen zur Verfügung!

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap