

## **Wohnheim für Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationen in beliebter Wohngegend!**



**Objektnummer: 2061-1**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienbetreuung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Wohnfläche:</b>	1.587,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	26
<b>Terrassen:</b>	7
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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





## Objektbeschreibung

Lage:

Das Projekt liegt in einer beliebten Wohngegend in 18. Bezirk, zwischen der Antonigasse und der Kreuzgasse. Das AKH und die U6 Station Michelbeuern liegt nur 350m entfernt.

Projekt:

Die Liegenschaft ist eine Baulücke und wird nach erfolgter Teilung ca. 1.027m<sup>2</sup> groß sein. An der Westseite bietet sie einen schönen Blick in einen größeren Gartenbereich.

Die besonderen Bestimmungen der Widmung sehen vor, dass ca. 60% der zur Ausführung gelangenden Nutzfläche entweder einer Sozial- oder Bildungseinrichtung zugeführt werden muss.

Auf der Liegenschaft ist daher ein Anlegerobjekt in Form eines Wohnheims für betreutes Wohnen geplant.

Es besteht aus 35 Kleinwohnungen mit einer reinen Wohnnutzfläche von ca. 1.316,67m<sup>2</sup>, zzgl. 26 Balkone, 6 Loggien und 6 Terrassen mit insgesamt ca. 282,24m<sup>2</sup>. Im EG befinden sich 4 Behandlungs-, bzw. Ordinationsräume, sowie die ganzen Nebenflächen wie Speisesaal, Küche und Lager. Die Gesamtnutzfläche EG und 1OG bis 4.OG/DG beträgt 1.587,28m<sup>2</sup>, zzgl. Müll- und Fahrradraum.

Das KG bietet Platz für 11 PKW Stellplätze und die Technikräume.

Weitere Details und Pläne gerne auf Anfrage!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap