

**Billiger geht nicht: 84m<sup>2</sup> für 299.000 EUR - komplett saniert!**



**Objektnummer: 1609/46639**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.511,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,01 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	86,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

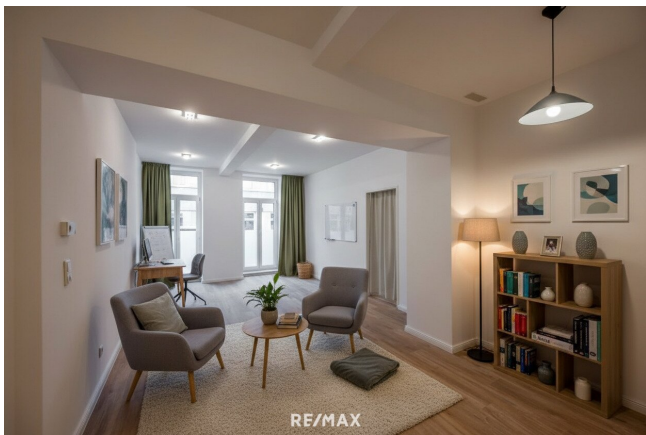
## Ihr Ansprechpartner



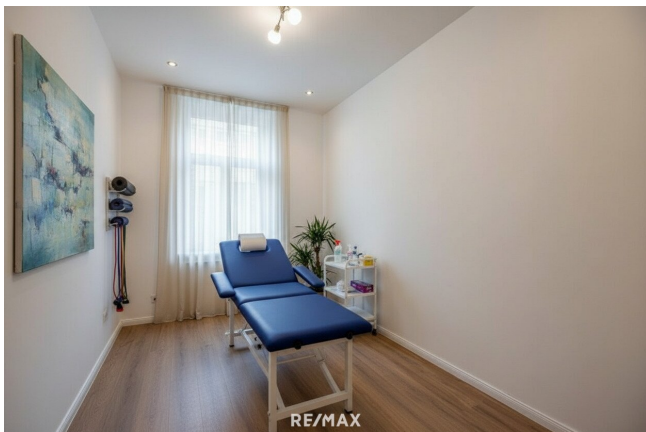
**Dr. Brigitte Molnar**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

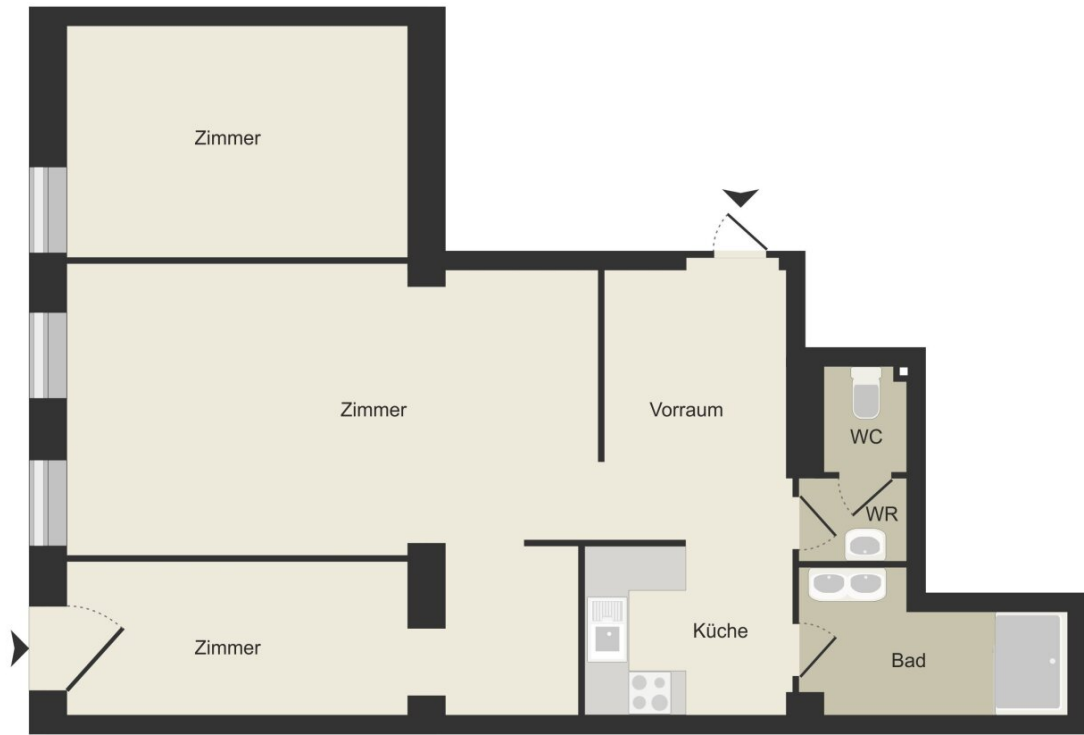












## Objektbeschreibung

**84m2 komplett saniert, mega Grundriss - günstiger geht (fast) nicht!!!**

**NUR bis 30. JUNI 2026:**

**NUTZEN Sie noch die Begünstigungen für die Abgaben (Eintragungsgebühren Grundbuch!!!)**

**Die Wohnung, die sich ihren Kaufpreis zurückverdient: Ideal für EPU's/HomeOffice/Büro und TherapeutInnen.**

**Durch die explizite Büro-Nutzung der Immobilie perfekt zum Steuer-Abschreiben: Wohnen & Arbeiten in einem.**

**TOP auch für Investoren - Vermietung an Unternehmen ideal (MRG gilt für Unternehmen nicht), zB IT-Dienstleistungen, Rechtsanwälte etc.**

**Willkommen in einem Raum, der Ihnen Freiheit schenkt – beruflich wie privat.**

Diese frisch sanierte Erdgeschoss-Einheit im Herzen des 17. Bezirks bietet auf **84 m<sup>2</sup>** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - perfekt für alle, die Sichtbarkeit und maximale Flexibilität schätzen. Das Haus selbst ein liebevoll renovierter Altbau - die Wohnung Ihr moderner Erstbezug (frisch saniert und einzugsbereit).

Die **Raumaufteilung ist smart & klar** in einem:

3 großzügige, südseitige Zimmer bieten viel Licht und Raum zum Wohnen und Arbeiten;

dazu gibt es genügend Raum für eine moderne Küche sowie ein geräumiges Bad und ein separates WC.

Die Wohn/Arbeits-Einheit eignet sich ideal für:

- **WOHNEN, aber auch:**
- **Büro, Homeoffice oder gemischte Nutzung**
- **Freiberufliche Tätigkeiten**

- **Psychotherapie, Physiotherapie, Ergotherapie und andere TherapeutInnen**
- **für Investoren zum Vermieten an Unternehmen (MRG außer Kraft)**

Durch die gesetzlich gegebenen Möglichkeiten für **steuerlich absetzbares Homeoffice** ist diese Einheit besonders attraktiv für all jene,

die **Wohnen und Arbeiten sinnvoll kombinieren** möchten.

**ACHTUNG! STEUER!**

Aktuell hat die Wohnung eine Büronutzung; eine Widmung, die gerade im städtischen Bereich nicht leicht zu bekommen ist.

Und das freut Ihre jährliche Steuererklärung!

Die komplette Renovierung hat 2023 stattgefunden und schafft ein frisches, hochwertiges Ambiente, das sich sowohl für ruhige Therapiesettings als auch für konzentrierte Büroarbeit perfekt eignet (diverse Beispielbilder anbei).

Die Wohnung wurde geerbt und daher, bedingt durch die Renovierung, länger nicht genutzt. Daher sind aktuell keine belastbaren Energiepreise abrufbar.

**Ein Ort zum Ankommen, Arbeiten, Wirken – ganz nach Ihrem Bedarf.**

### **Lage**

In unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und Cafes sorgen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung für beste Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn und U-Bahn ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Eine Fahrradabstellmöglichkeit gibt es im Innenhof des gepflegten Altbaus.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap