

In Ruhe arbeiten - Neubau mit Innenhof-Terrasse



Objektnummer: 7485/248

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Halbgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	2002
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	36,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	74,00 €
Provisionsangabe:	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

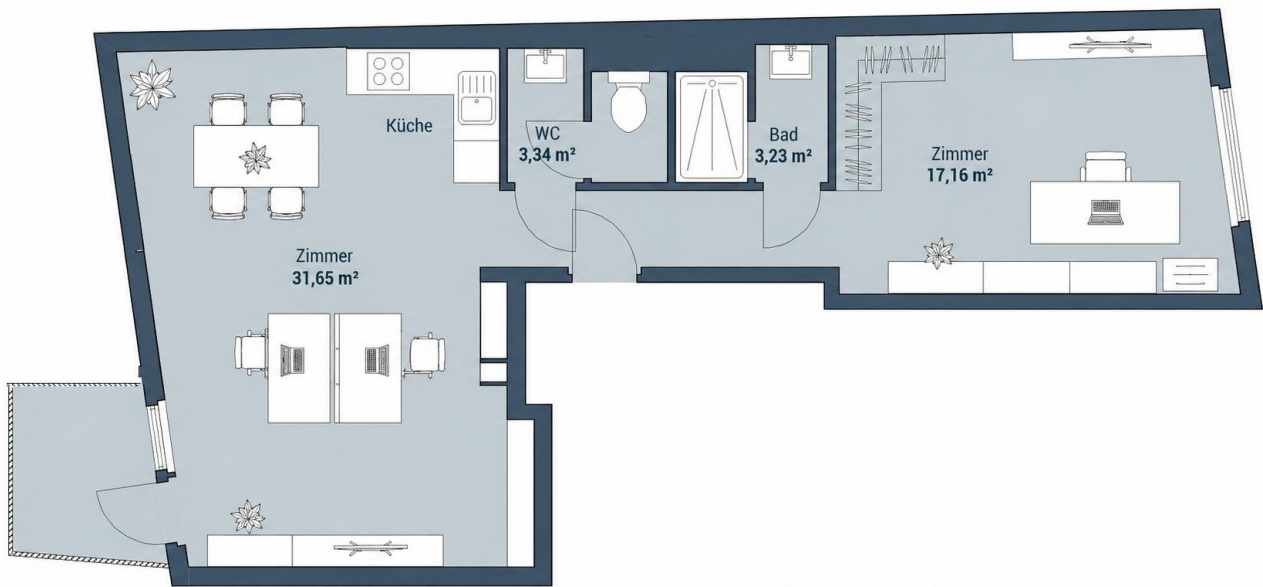


Ing. Raoul-Arthur Billan









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Büro 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 in Innenhof-Ruhelage mit integrierter Einbauküche bietet ausreichend Platz zum Arbeiten und Entspannen.

Ein separates Zimmer 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

Alternativ können wir auch einen ebenerdigen Garagenstellplatz in einem Nachbarhaus für € 39.000 anbieten.

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, baurechtlich ist eine Wohnung nicht 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