

Einzigartige Gelegenheit: Traumhaftes Mehrfamilienhaus in eleganter Lage von Gersthof



Objektnummer: 9790

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	297,63 m²
Bürofläche:	128,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	143,00 m²
Kaufpreis:	1.900.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

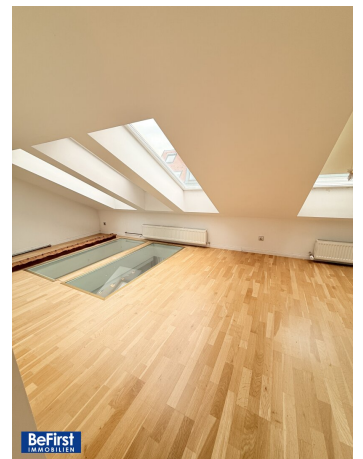
T +436769206640

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



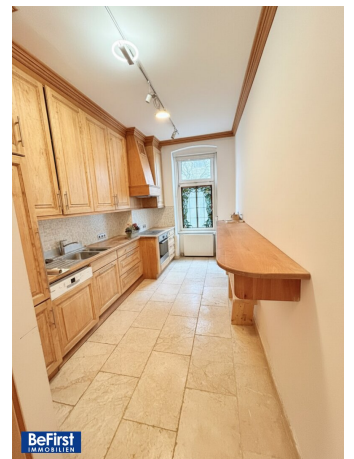










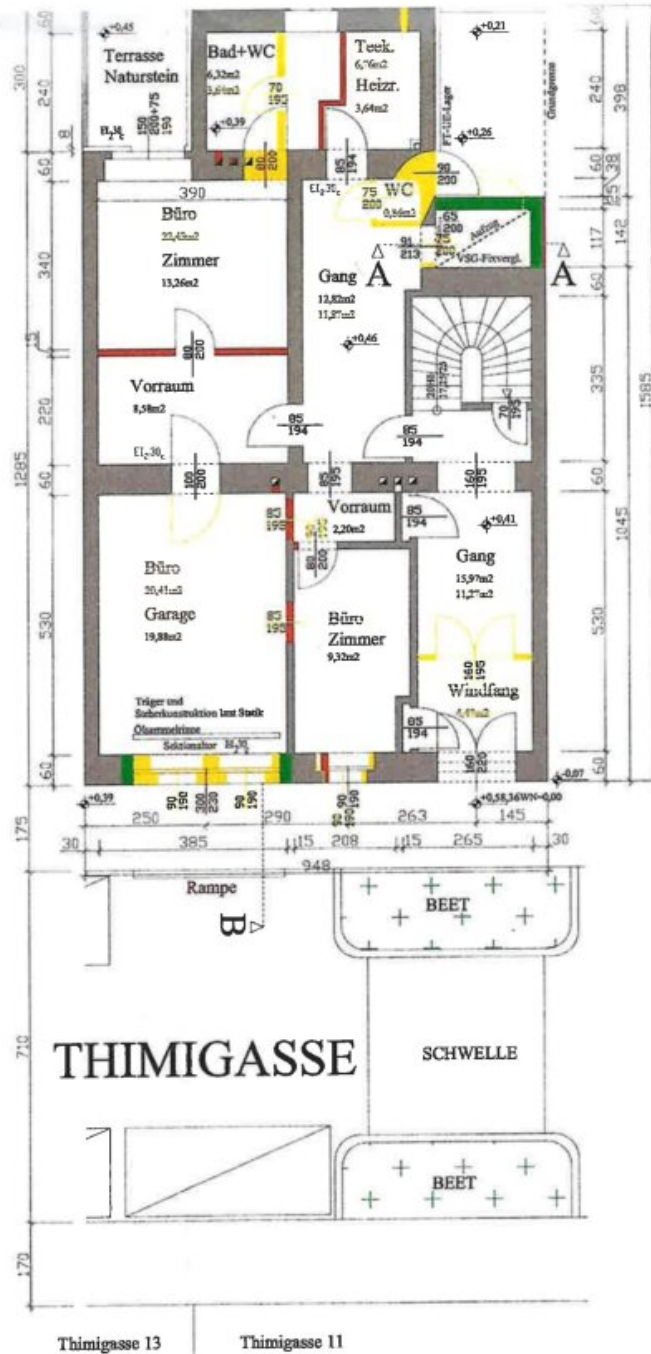




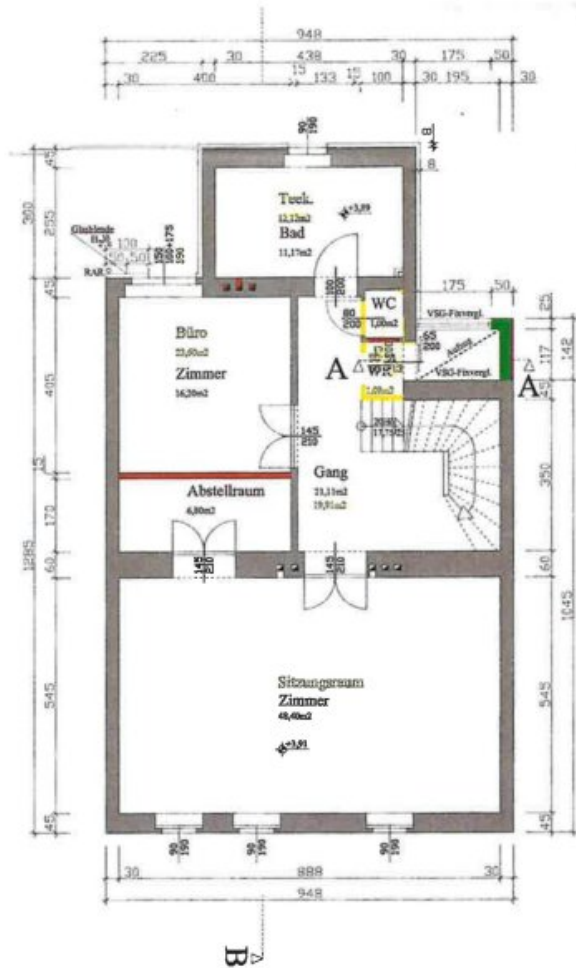


BeFirst
IMMOBILIEN

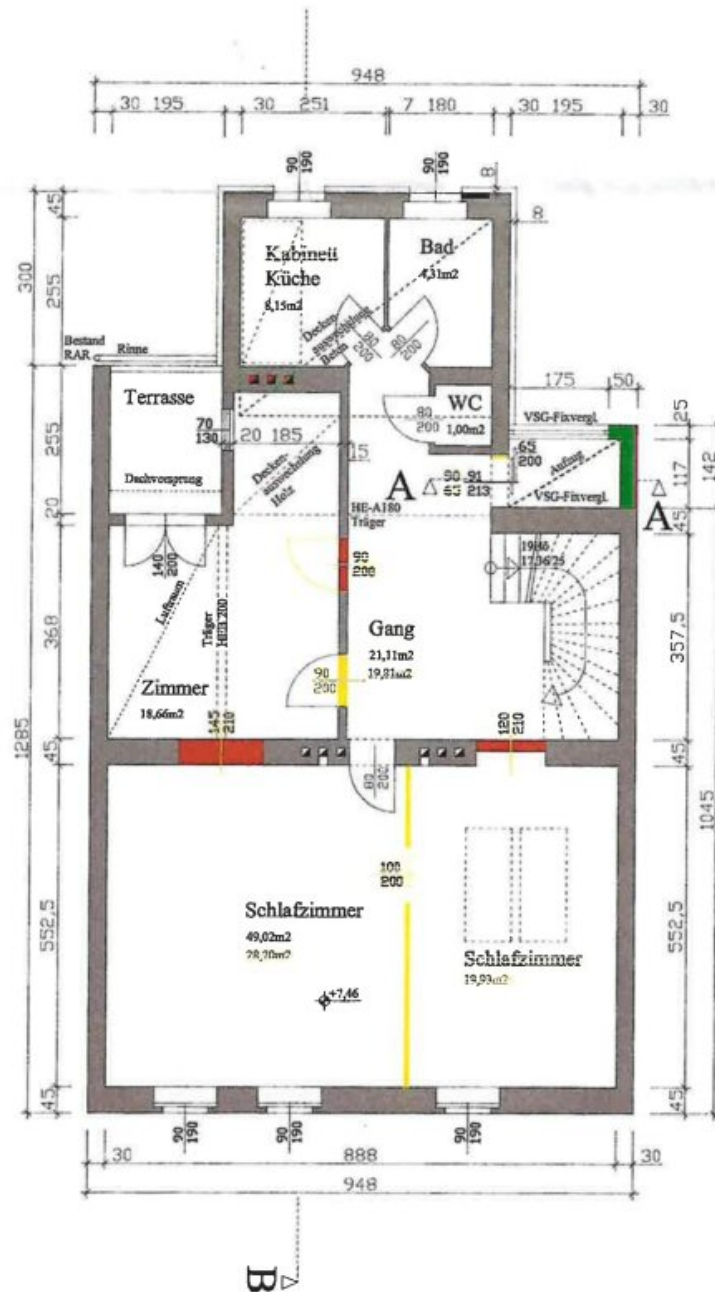
EINREICHPLAN FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN Thimigasse 12 1180 WIEN		PARIE:
GST. NR.:363/1+2 EZ.:229		
KAT. GEM. Gersthof		
BAUWERBER U. GRUNDEIGENTUEMER Ilena Yamamoto Schafberggasse 15 1180 Wien	PLANVERFASSER: <div data-bbox="815 996 1118 1088" data-label="Image"> </div> <i>Dipl.-Ing. Karl Schebesta</i>	
	BAUFÜHRER:	
PLANINHALT: GRUNDRISS, SCHNITTE ANSICHTEN, LAGEPLAN		MASSTAB: 1:100, 1:500
BEHÖRDE		



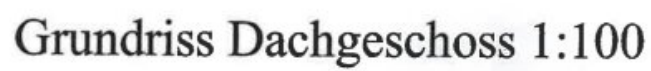
Grundriss Erdgeschoss 1:100

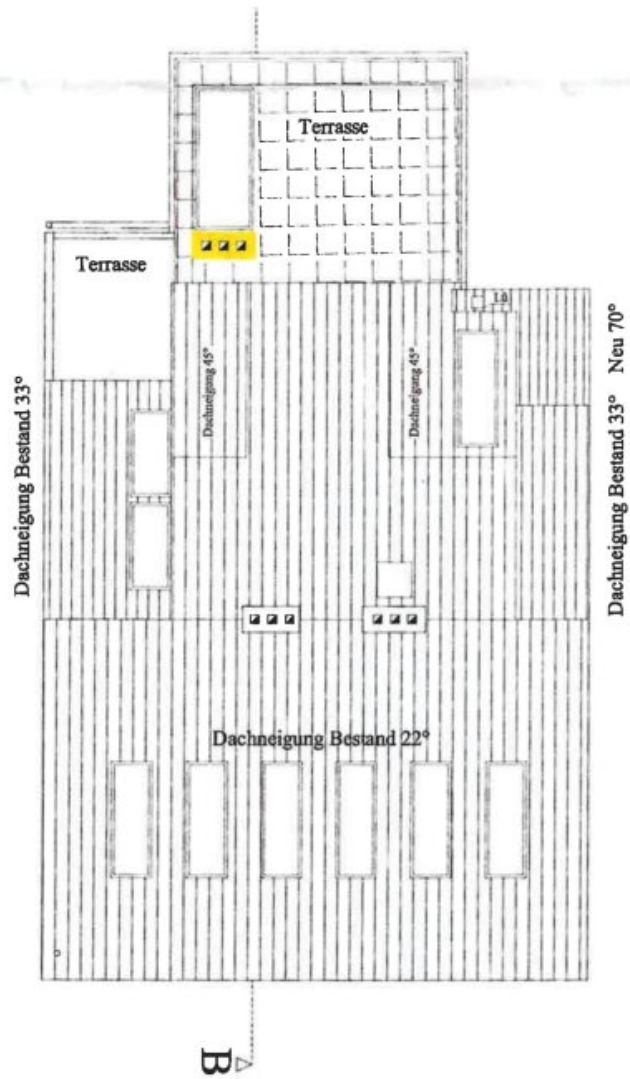


Grundriss 1. Stock 1:100

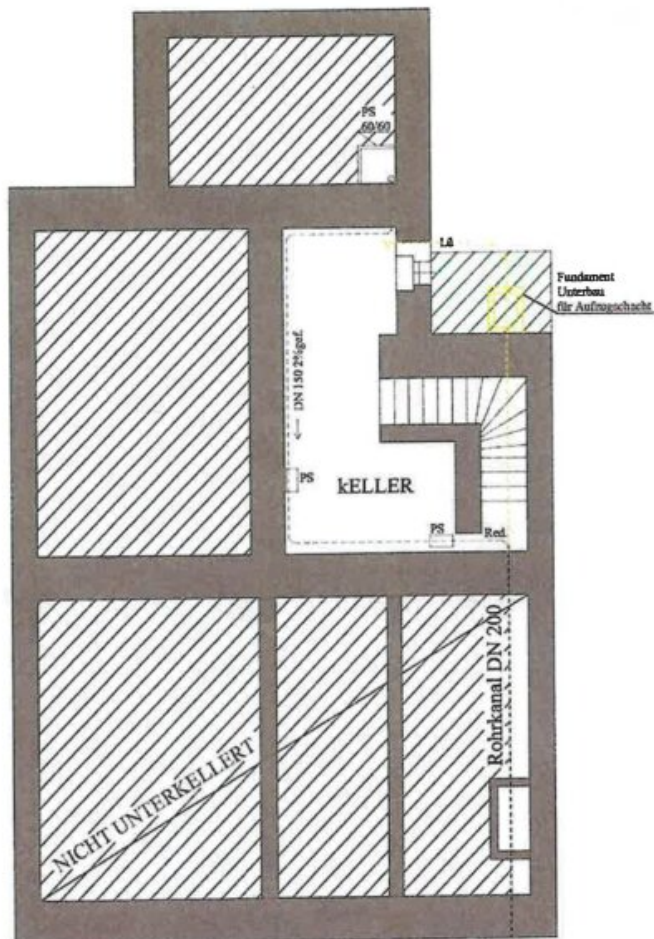


Grundriss 2. Stock 1:100





Grundriss Dachdraufsicht 1:100



Grundriss Keller 1:100

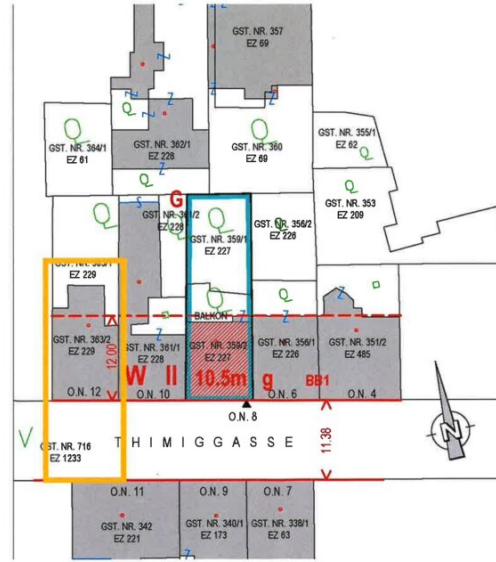
7) Nutzflächenaufstellung

Flächen:

Bezeichnung	Lage	Flächen in m²
Garage	Erdgeschoß	19,88
Zimmer	Erdgeschoß	9,32
Gang	Erdgeschoß	15,97
Vorraum	Erdgeschoß	2,20
Vorraum	Erdgeschoß	8,58
Gang	Erdgeschoß	12,82
Zimmer	Erdgeschoß	13,26
Bad-WC	Erdgeschoß	6,32
Heizraum	Erdgeschoß	3,64
Gesamt		91,99
Gang	1. Stock	21,11
Wc	1. Stock	1,00
Zimmer	1. Stock	16,20
Abstellraum	1. Stock	6,80
Zimmer	1. Stock	48,40
Bad	1. Stock	11,17
Gesamt		104,68

Seite 10 von 19

Gang	2. Stock	21,11
Wc	2. Stock	1,00
Zimmer	2. Stock	18,66
Bad	2. Stock	11,17
Schlafzimmer	2. Stock	49,02
Gesamt		100,96
Terrasse	2. Stock	ca 6,12
Galerie	Dachgeschoß	34,22
Abstellraum	Dachgeschoß	52,45
Gesamt		86,67
Terrasse	Dachgeschoß	15,42
Wohnflächen/Nutzflächen		297,63
Nebenflächen		86,67
Terrassenflächen		21,54



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Mit einer Wohnnutzfläche von 297,63 m² bietet dieses Objekt ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte und ist somit ideal für junge Familien oder als lukrative Investitionsmöglichkeit geeignet. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet. Das Haus erstreckt sich über 6 Zimmer, die sich hervorragend für eine individuelle Raumgestaltung eignen. Neben einem zauberhaften Garten hat jede weitere Wohneinheit eine eigene Terrasse in den Garten ausgerichtet. Ebenso ist eine ebenerdige Garage im Gebäude integriert. Das Mehrfamilienhaus bietet zudem 3 WCs und 3 Bäder, die den Komfort für die gesamte Familie oder die Mieter erhöhen. Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen und erleichtert den Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Standorte ermöglichen. Die Umgebung ist mit Ärzten, Apotheken, einer Klinik sowie zahlreichen Schulen und Kindergärten bestens ausgestattet. Auch größere Bildungseinrichtungen wie eine Universität und eine höhere Schule befinden sich in der Nähe. Für den täglichen Bedarf sorgen diverse Supermärkte und eine Bäckerei in der Nachbarschaft.

Ein weiterer Zubau ist nicht möglich, ebenso darf das Gebäude nicht abgerissen werden. Zulässige Bebauung: Wohnen, Bauklasse II geschlossene Bauweise, max. Gebäudehöhe 10,5 m

Kaufpreis (aufgrund von Insolvenz): 1.900.000,00 €

Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.

Barbara Preis

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap