

Einzigartige Gelegenheit: Traumhaftes Mehrfamilienhaus in eleganter Lage von Gersthof



BeFirst
IMMOBILIEN

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 m ² |
| Bürofläche: | 128,00 m ² |
| Zimmer: | 6,50 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Garten: | 143,00 m ² |
| Kaufpreis: | 1.900.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

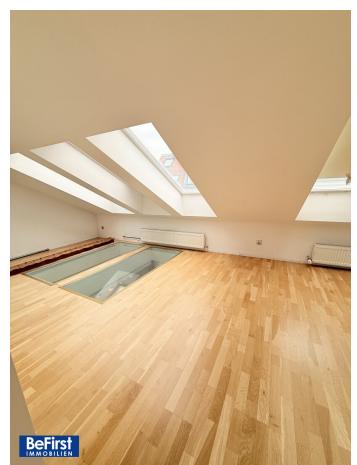
T +436769206640

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





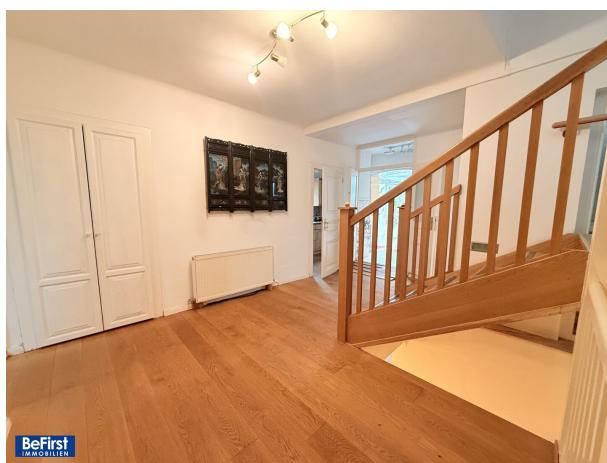




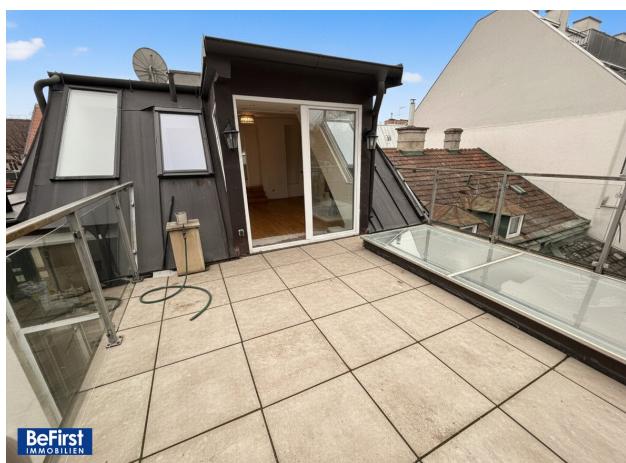


BeFirst
IMMOBILIEN











**EINREICHPLAN
FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN**

Thimigasse 12
1180 WIEN

GST. NR. 363/1+2 EZ. 229

KAT. GEM. Gersthof

PARIE:

BAUWERBER U.
GRUNDEIGENTUEMER

Ilena Yamamoto
Schafberggasse 15
1180 Wien

PLANVERFASSER:



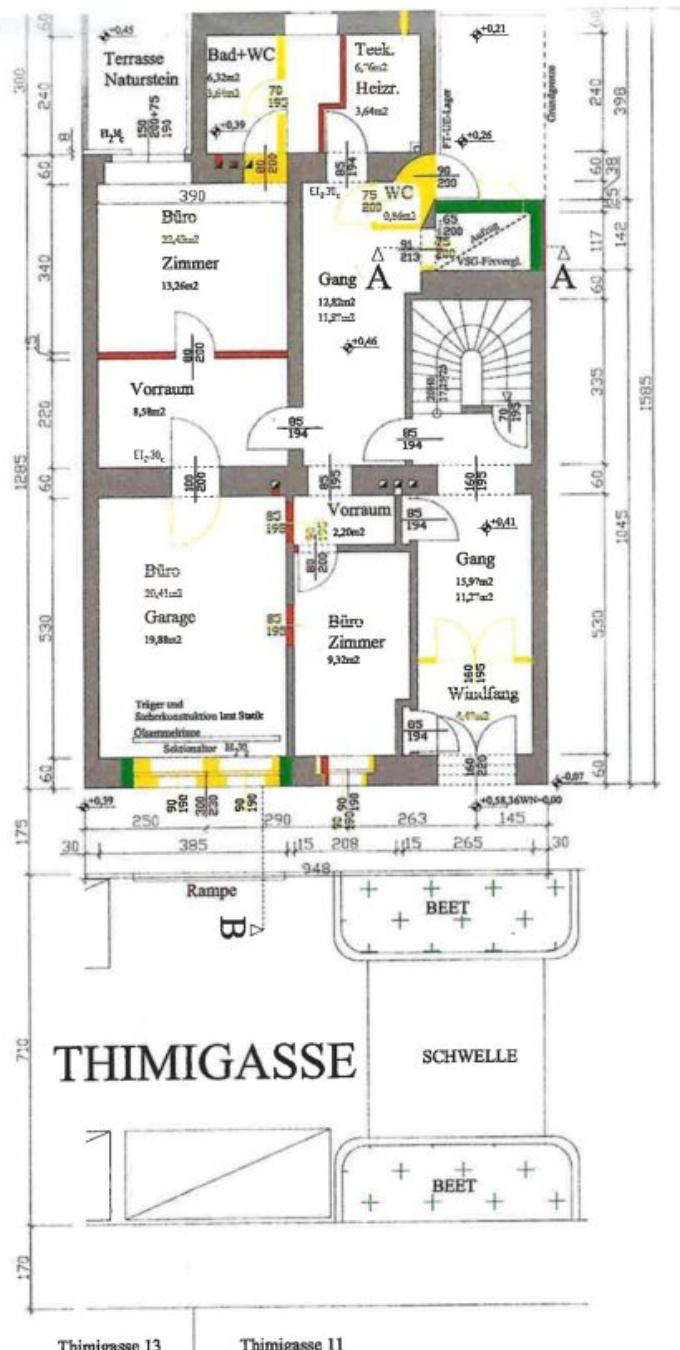
Dipl. Ing. Karl Schebesta

BAUFÜHRER:

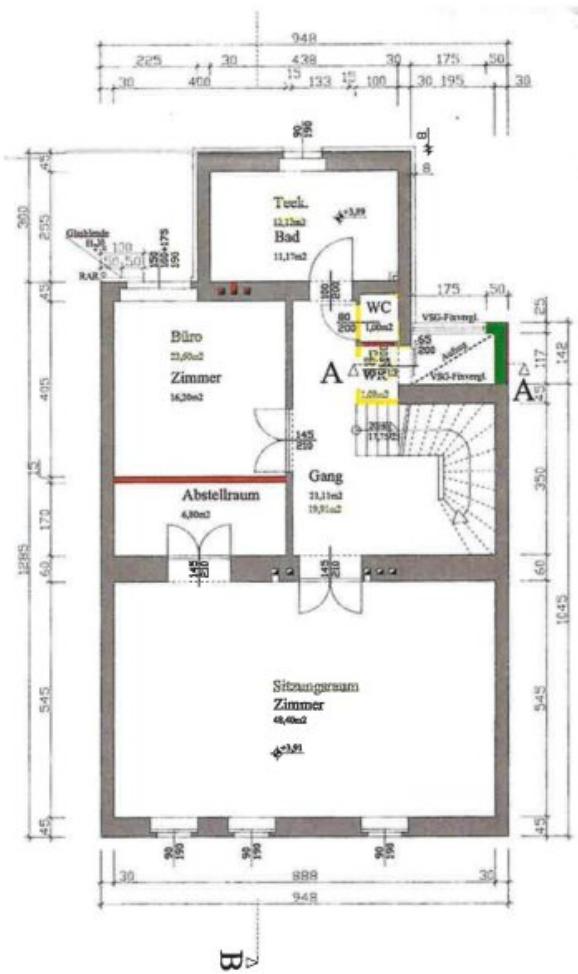
PLANINHALT: GRUNDRISS, SCHNITTE
ANSICHTEN, LAGEPLAN

MASSTAB:
1:100, 1:500

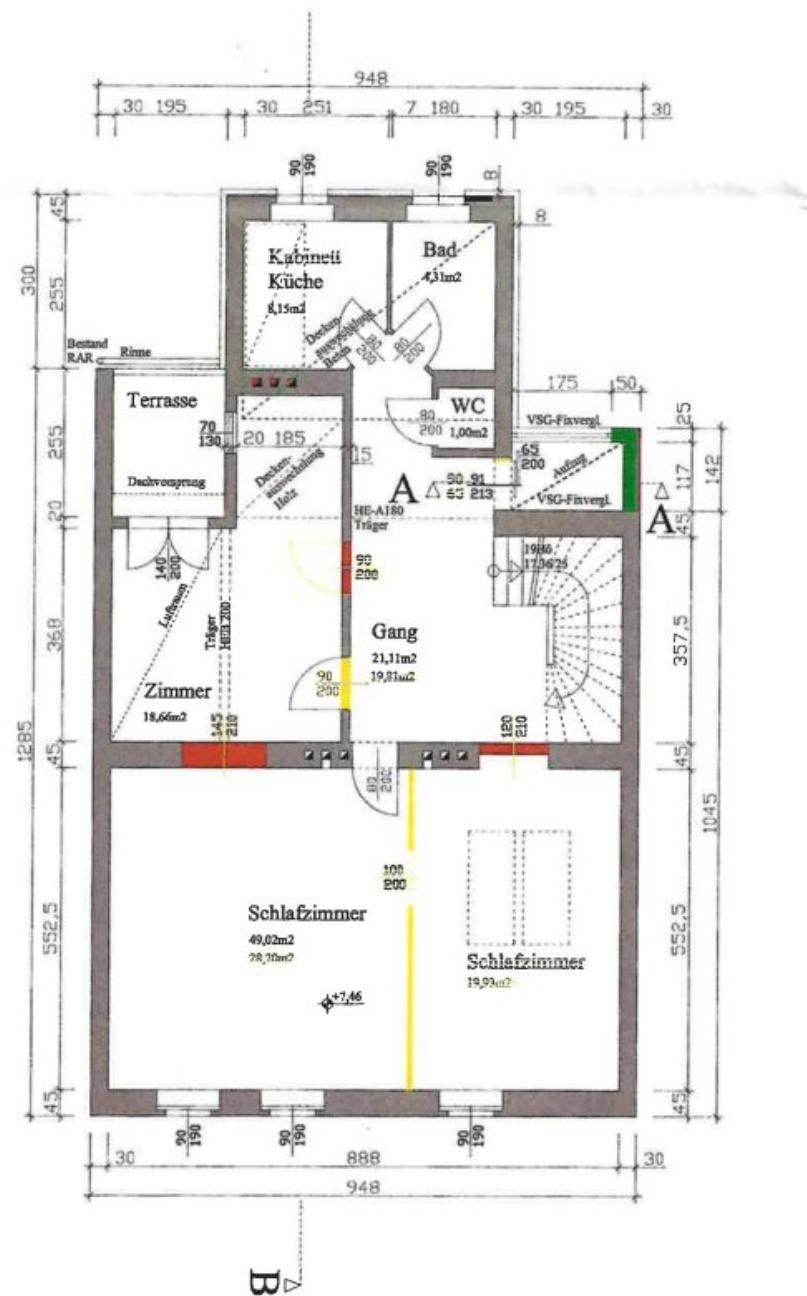
BEHÖRDE



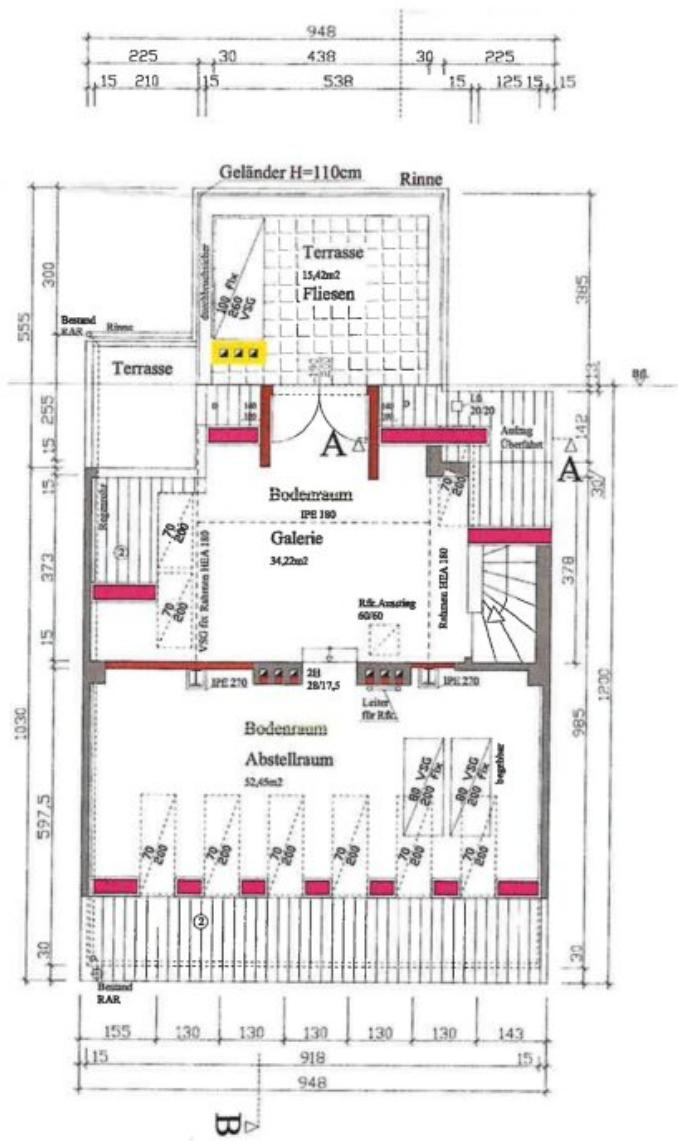
Grundriss Erdgeschoss 1:100



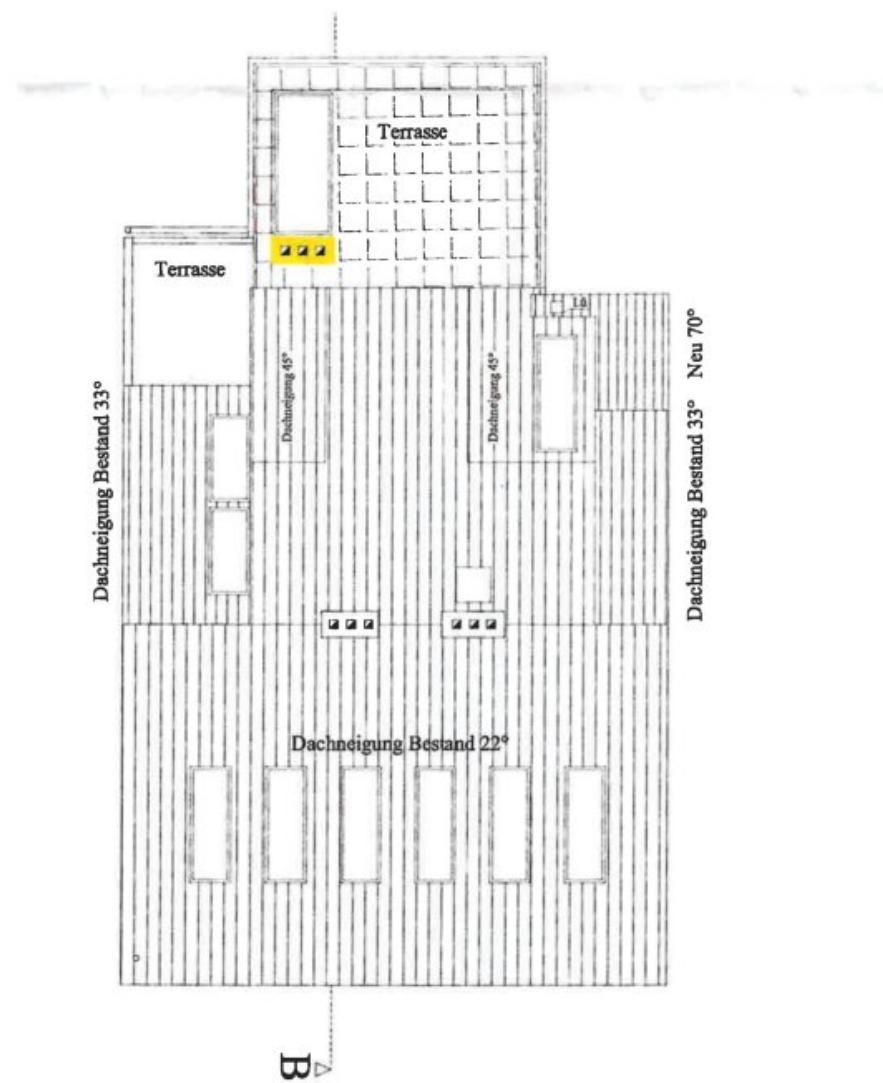
Grundriss 1. Stock 1:100



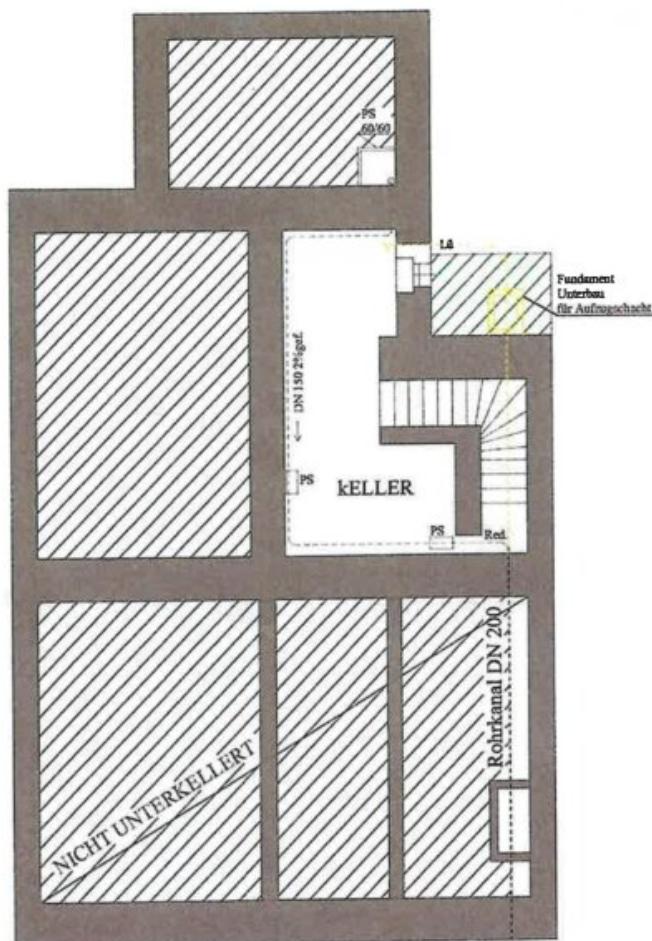
Grundriss 2. Stock 1:100



Grundriss Dachgeschoss 1:100



Grundriss Dachdraufsicht 1:100



Grundriss Keller 1:100

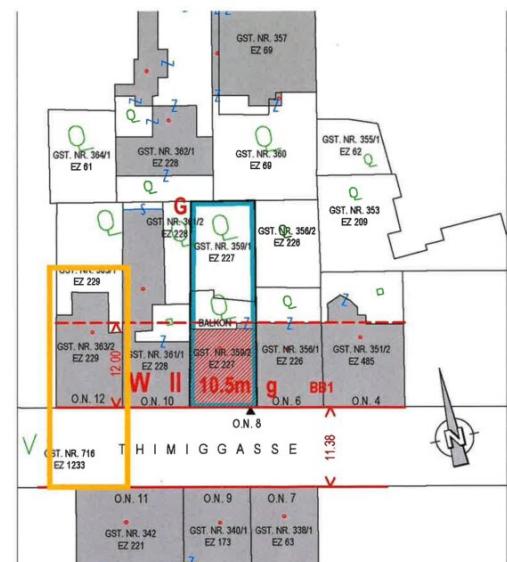
7) Nutzflächenaufstellung

Flächen:

| Bezeichnung | Lage | Flächen in m ² |
|-------------|---------------|---------------------------|
| 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 |
| <hr/> | | |
| 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 |
| <hr/> | | |
| Galerie | Dachgeschoß | 34,22 |
| Abstellraum | Dachgeschoß | 52,45 |
| | Gesamt | 86,67 |
| Terrasse | Dachgeschoß | 15,42 |
| <hr/> | | |
| | 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 Straßenbahnhaltstellen 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 weitere Zubau ist nicht möglich, ebenso darf das Gebäude nicht abgerissen werden. Zulässige Bebauung: Wohnen, Bauklasse II geschlüsselte 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