Wohnen und Arbeiten vereint | Mehrfamilienhaus mit Geschäftsfläche in 1230 Wien



Außenansicht

Objektnummer: 6729/865

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	225,30 m²
Gesamtfläche:	453,60 m²
Bürofläche:	98,00 m²
Zimmer:	8
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.940.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48































Erdgeschoss

Avana

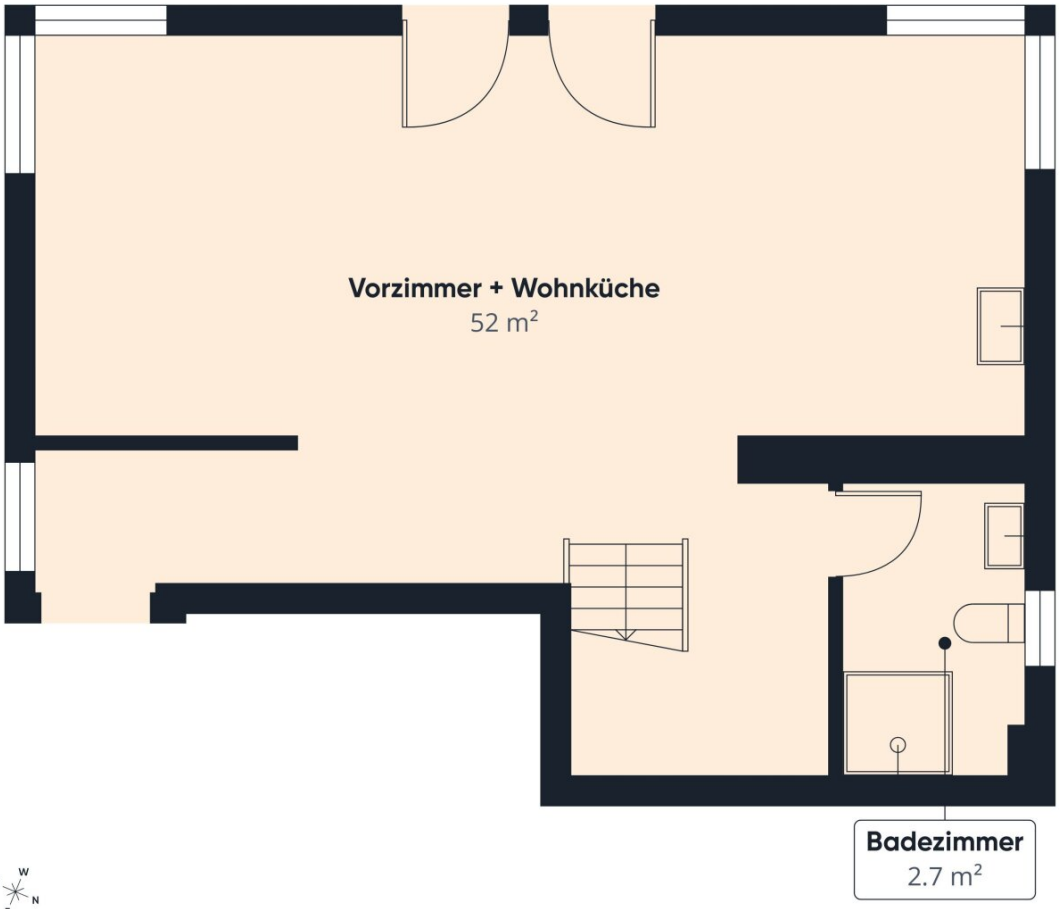
Ungefähre Gesamtfläche[1]

104.5 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Erdgeschoss

Avana

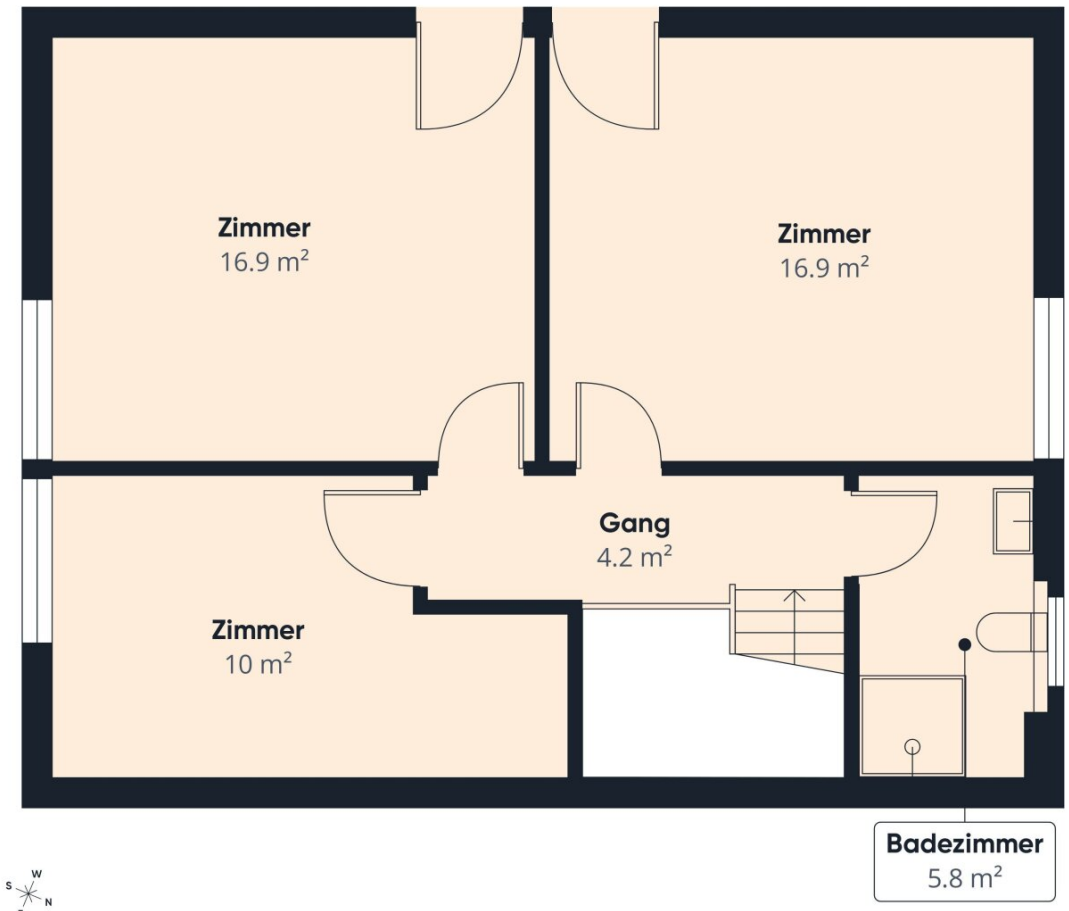
Ungefähre Gesamtfläche[1]

54.7 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Avana

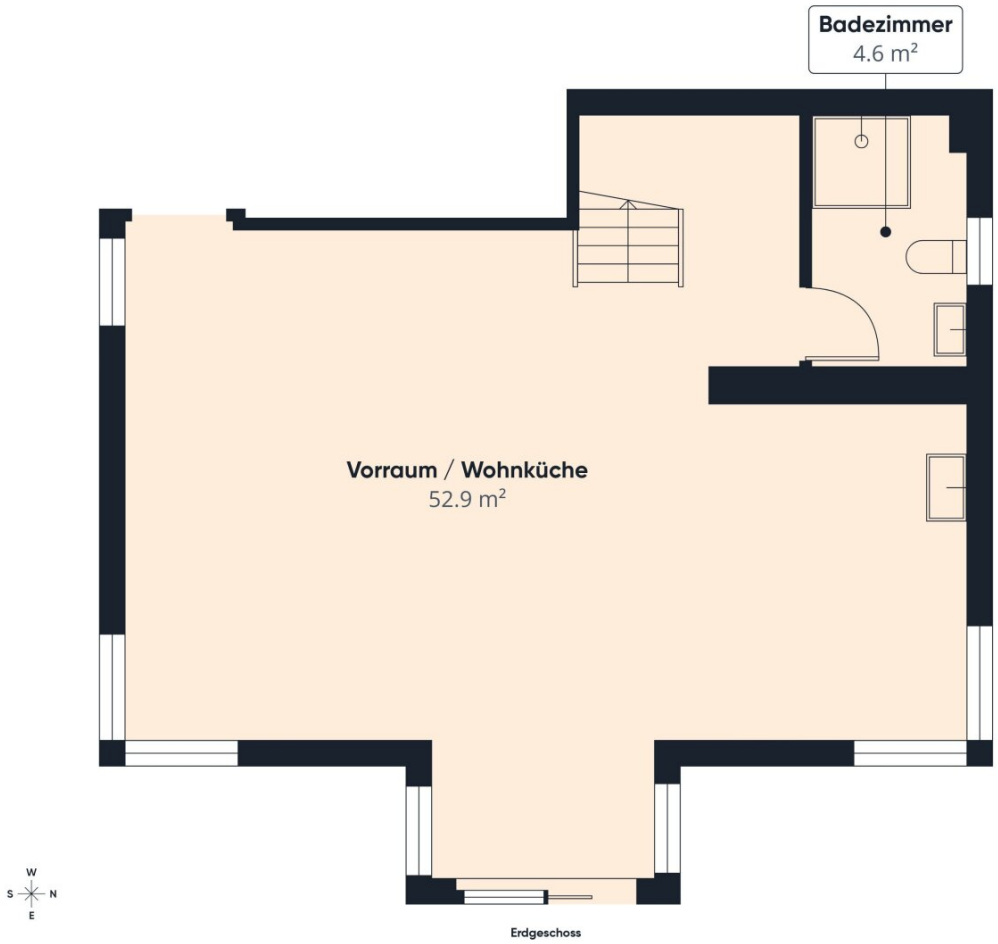
Ungefähre Gesamtfläche[1]

53.8 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Erdgeschoss

Avana

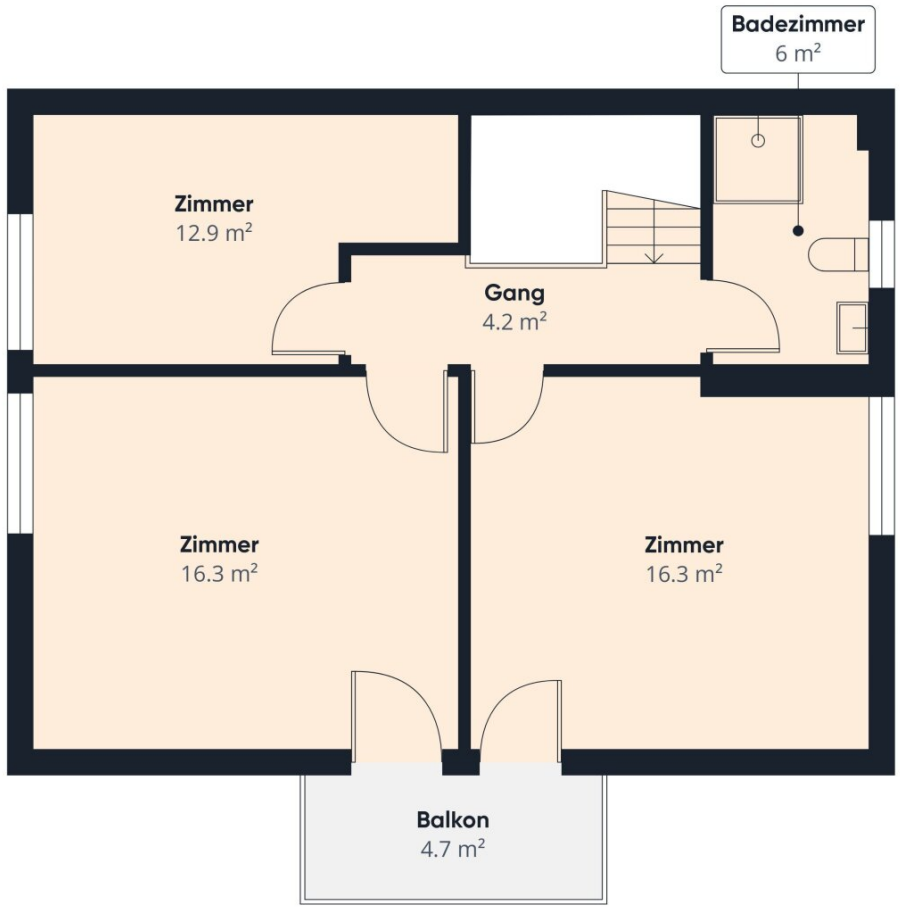
Ungefähre Gesamtfläche[1]

57.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche(1)

60.3 m²

Balkone und Terrassen

4.7 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über das Haus

Dieses neu errichtete Gebäude bietet die ideale Gelegenheit, moderne Räumlichkeiten als Erstbezieher zu gestalten. Es verbindet eine helle Geschäftsfläche im Erdgeschoss mit großzügigem Wohnraum in den oberen Etagen und ist ein Haus für alle, die Wert auf neue Bausubstanz, viel Licht und eine durchdachte Aufteilung legen.

Das Mehrfamilienhaus ist klar strukturiert und bietet Raum für unterschiedliche Nutzungen. Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 100 m² große Geschäftsfläche, deren helle und offene Räume über einen direkten Zugang zur eigenen Terrasse verfügen. In den oberen Etagen des Hauses erstrecken sich zwei 4-Zimmer-Maisonettewohnungen, die ein freundliches und einladendes Wohngefühl vermitteln. Die untere Ebene der Wohnungen bildet jeweils das Herzstück mit einer großen Wohnküche inklusive moderner Einbauten sowie einem Badezimmer, wobei eine der Einheiten zusätzlich über einen Balkon verfügt. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die obere Ebene, in der sich drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer befinden. Besonders attraktiv für Eigennutzer: Dank der klugen Grundrissplanung lassen sich die beiden Maisonette-Einheiten bei Bedarf mit geringem Aufwand zu einer einzigen, großzügigen Wohneinheit verbinden, falls die Nutzung als zwei separate Wohnungen nicht gewünscht ist.

Ein besonderes Merkmal im Außenbereich ist der ca. 150 m² große Garten, der viel Platz für Erholung oder die individuelle Freizeitgestaltung im Freien bietet. Direkt am Haus stehen zudem drei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die Ausstattung

Die Auswahl der Materialien spiegelt einen hohen Qualitätsanspruch wider. Sowohl die Fenster als auch die flächenbündige Hauseingangstüre stammen vom namhaften Hersteller REKORD. Akzente setzen zudem die anthrazitfarbenen Aluminium-Außenfensterbänke der Firma Helopal. In den Wohnräumen sorgt edler Parkettboden für ein natürliches Wohngefühl, während das Badezimmer mit modernem Feinsteinzeug sowie Handwaschbecken, WCs und Duschen ausgestattet ist.

Die Aufteilung

- Erdgeschoss: Hier befindet sich die ca. 98 m² große Geschäftsfläche. Die Räume sind hell und offen gestaltet und verfügen über einen direkten Zugang zur eigenen Terrasse.

- Wohnbereich (1. Stock & DG): In den oberen Etagen befinden sich zwei 4-Zimmer-Maisonettewohnungen.

Preisinformation

Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf den Erwerb als Eigennutzer.

Anleger-Preis: € 1.800.000,- (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 1.940.000,-

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap