

Home & Office – zwei getrennte Einheiten plus 38m² Garten



Objektnummer: 1538/135

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	152,00 m ²
Bürofläche:	75,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	38,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

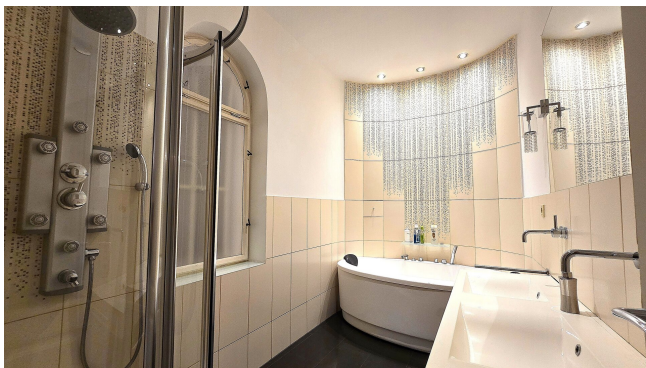
Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermansdorf

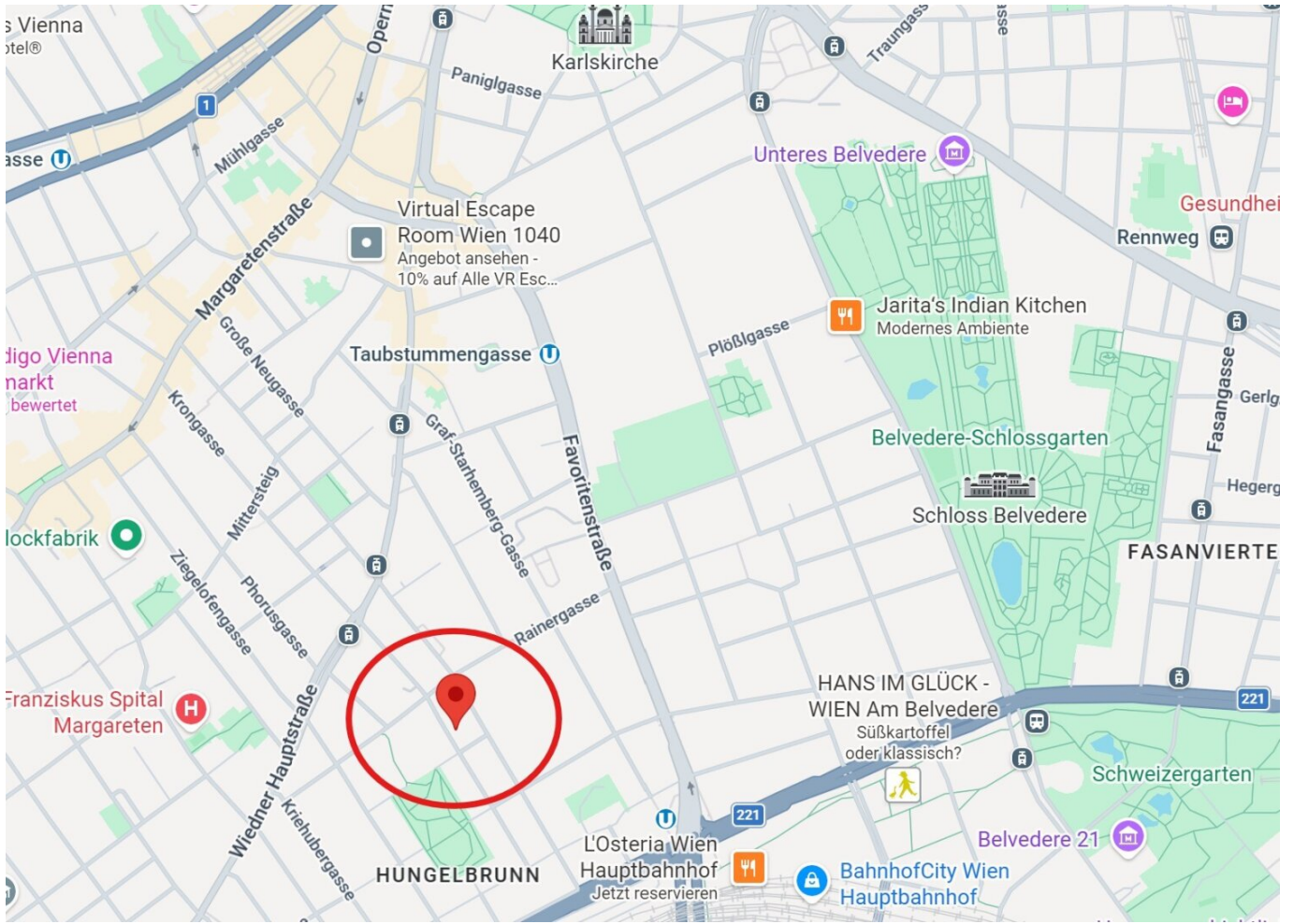




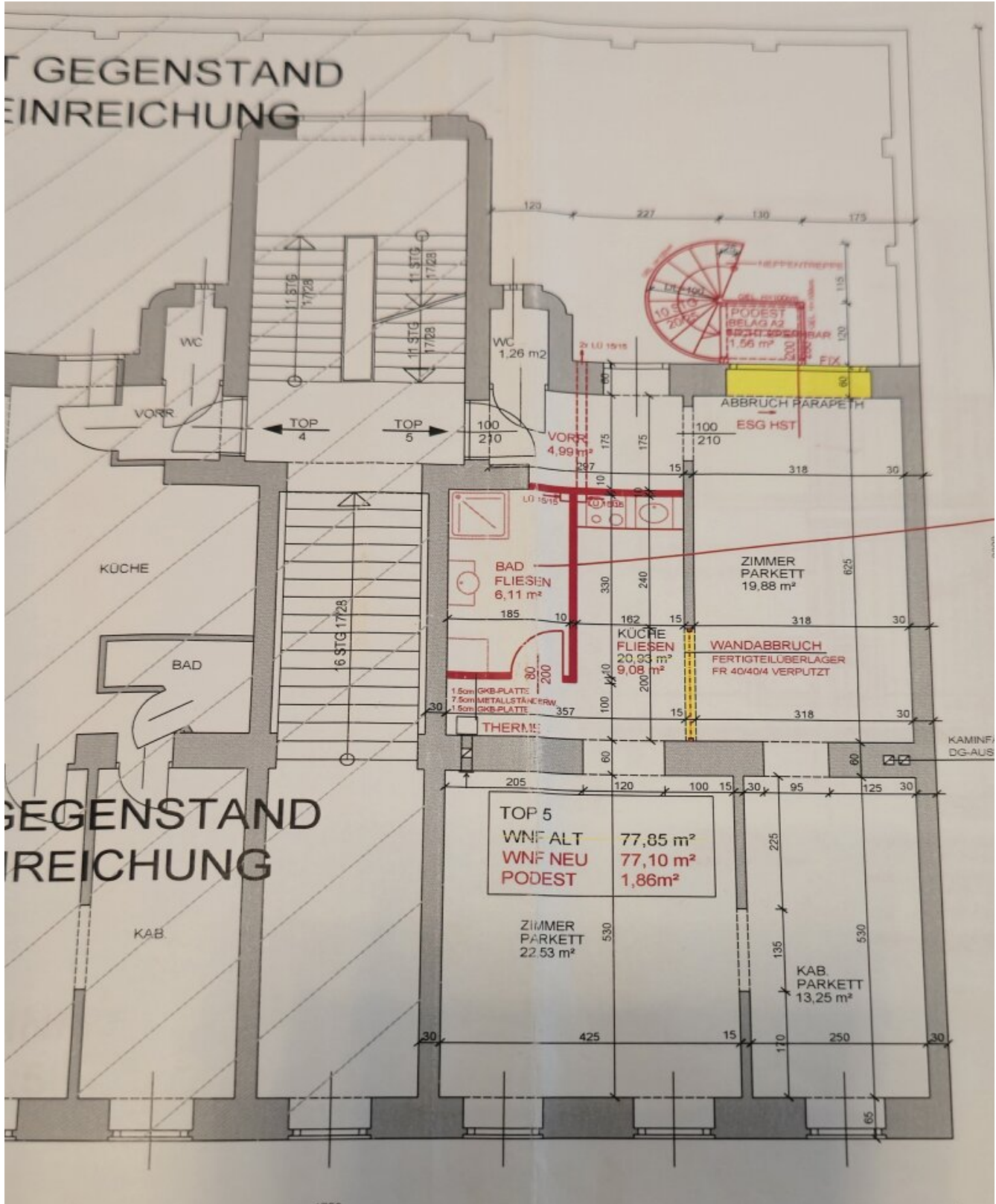






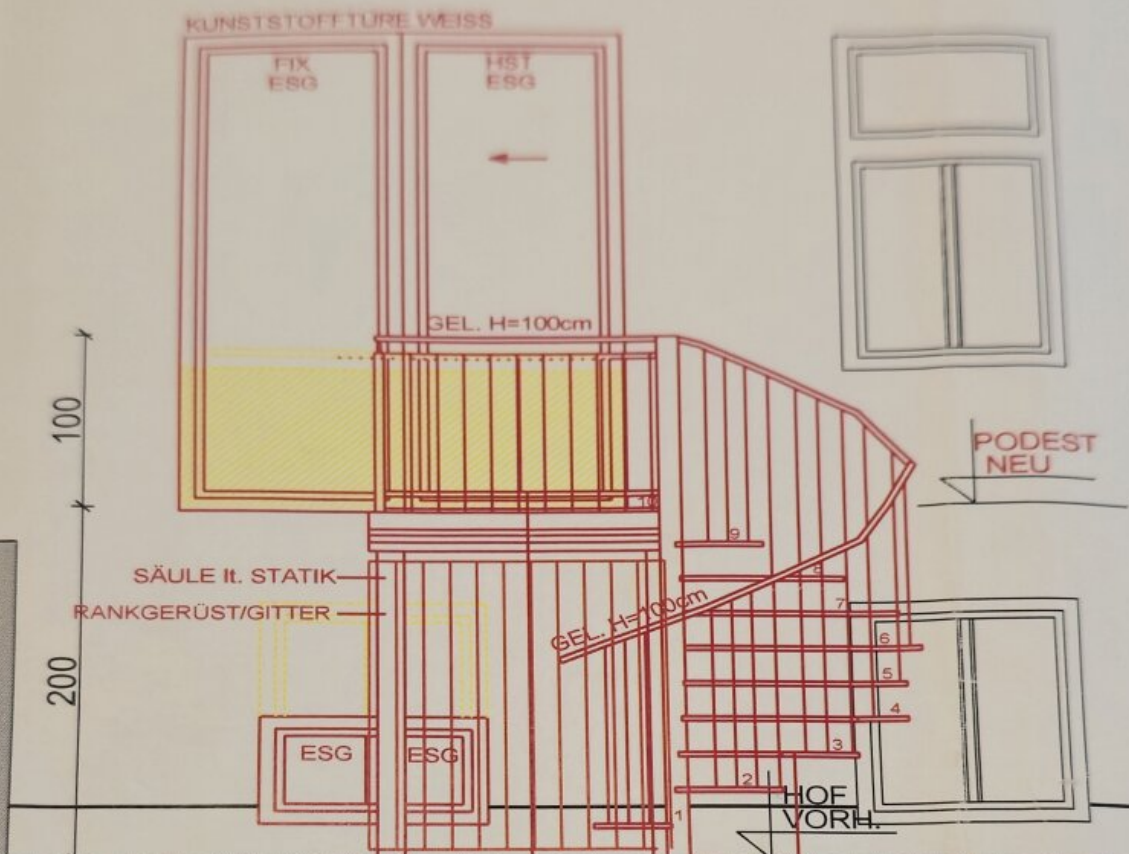


GEGENSTAND
EINREICHUNG



1753

HOCHPARTERRE



100
 200
 100

KUNSTSTOFFTÜR WEISS

FIX
ESG

HST
ESG

GEL. H=100cm

PODEST
NEU

SÄULE II. STATIK

RANKGERÜST/GITTER

ESG

ESG

GEL. H=100cm

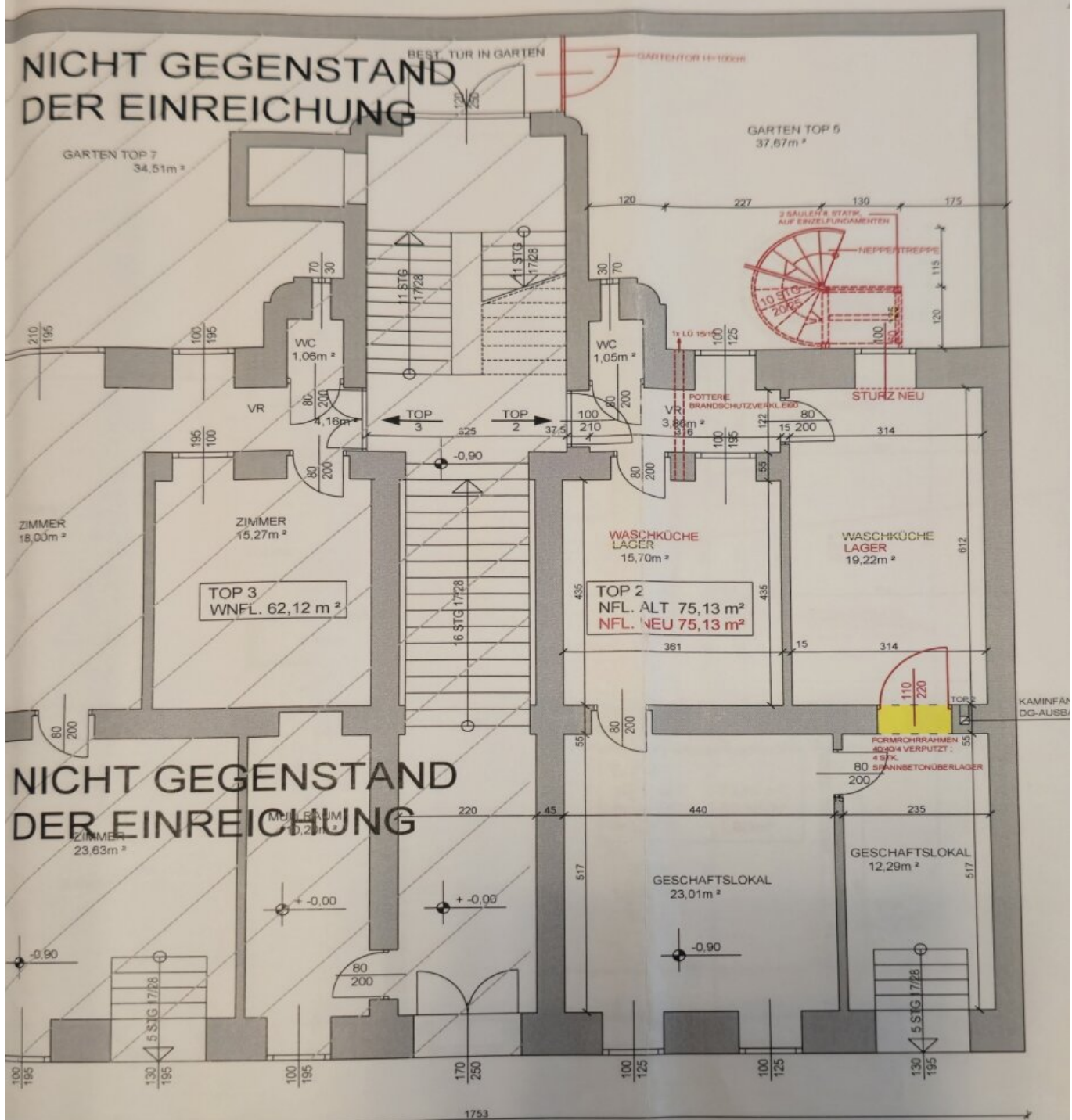
HOF
VORH.

NEPPENTREPPE
10 STG. 20/25

FUNDAMENTE
SCHALSTEIN
40/25, UK 1,00m

- 3,0 — BELAG A2 NICHT BRENNBAR
WINKELRAHMEN
- 10,0 — TRAG.STAHLTRÄGER II.
STATIK VERZINKT
- 1,0 — RIFFELBLECHABDECKUNG
- 3,0 — BRANDSCHUTZPLATTE R30
PROTTELITH

NICHT GEGENSTAND
DER EINREICHUNG



NICHT GEGENSTAND
DER EINREICHUNG

TIEFPARTERRE

Objektbeschreibung

Zwei eigenständige Einheiten mit mehr als 150m² Nutzfläche im Paket – Wohnen mit Garten & separates Büro mit Straßenzugang

Die **77m² große Wohnung** überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und ein ruhiges, privates Wohngefühl. Der **38m² große Eigengarten (über eine Wendeltreppe begehbar)** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine exklusive Rückzugsoase – ein Luxus, der im urbanen Umfeld Seltenheitswert hat.

Unabhängig davon steht eine **ca. 75m² große Geschäftsfläche im Souterrain** zur Verfügung. Dank **eigenem Straßenzugang** eignet sich diese Einheit hervorragend für ein repräsentatives Büro, eine Praxis, ein Atelier oder zur **separaten Vermietung**. Die Trennung der Einheiten garantiert maximale Diskretion und Flexibilität.

Highlights:

- 2 rechtlich getrennte Einheiten
- ca. 77m² Wohnfläche + 38m² Eigengarten
- ca. 75m² Büro-/Geschäftsfläche
 - eigener Straßeneingang für das Souterrain
- TOP-Lage in einer Seitengasse (Alois-Drasche-Park)
- 7min Fußweg zur U1 Südtiroler-Platz
- Ideal für Eigennutzer & Investoren

Nutzen Sie den virtuellen 360° Rundgang um die Einheiten jederzeit virtuell zu besichtigen:

Wohnung: [floorfy.com/tour/2548777](https://www.floorfy.com/tour/2548777)

Souterrain: [floorfy.com/tour/2548833](https://www.floorfy.com/tour/2548833)

**#Ein seltenes Angebot mit maximaler Flexibilität und vielfältigen
Nutzungsmöglichkeiten#**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.