

## **Home & Office – zwei getrennte Einheiten plus 38m<sup>2</sup> 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 m²
Bürofläche:	75,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	38,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 73,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 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 Biedermannsdorf



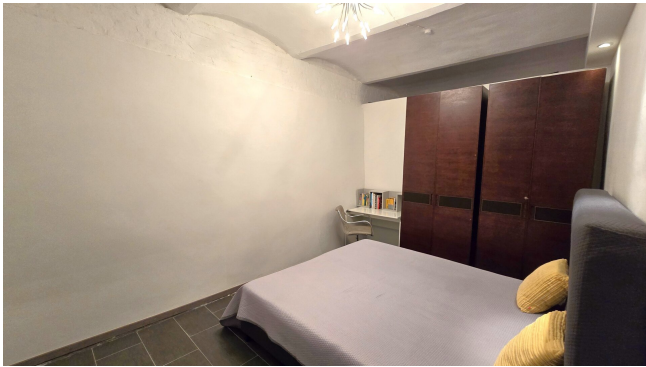




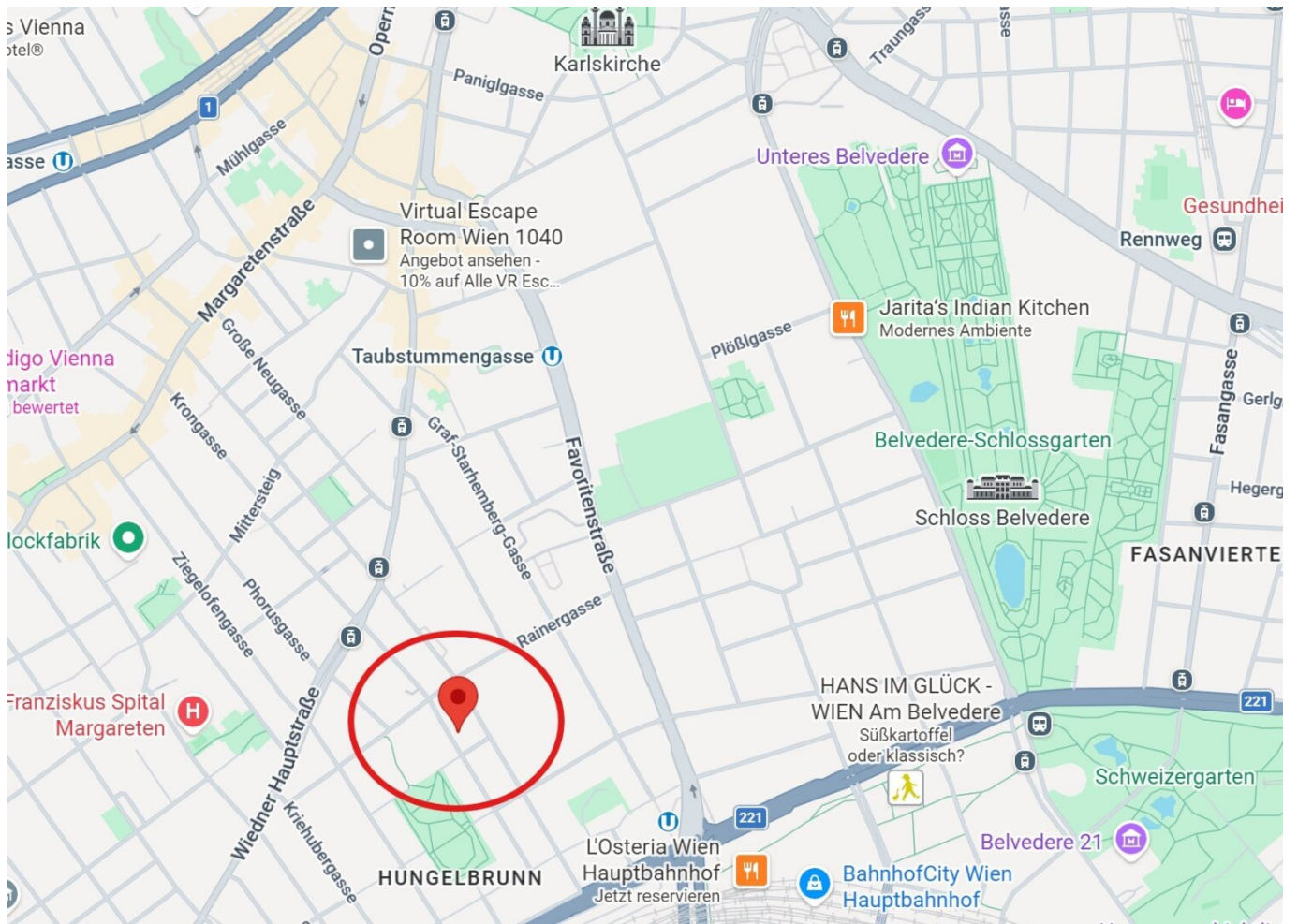






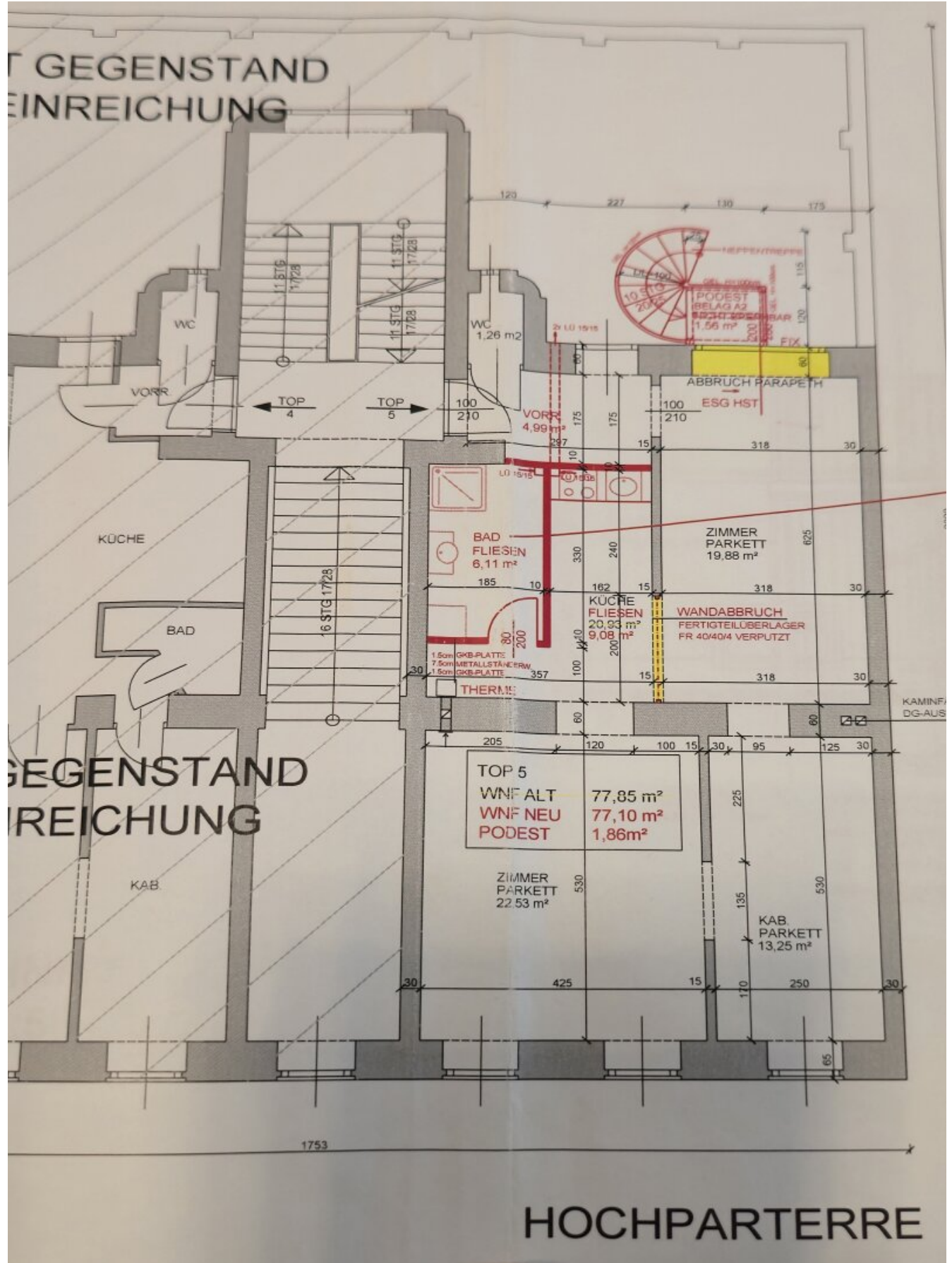


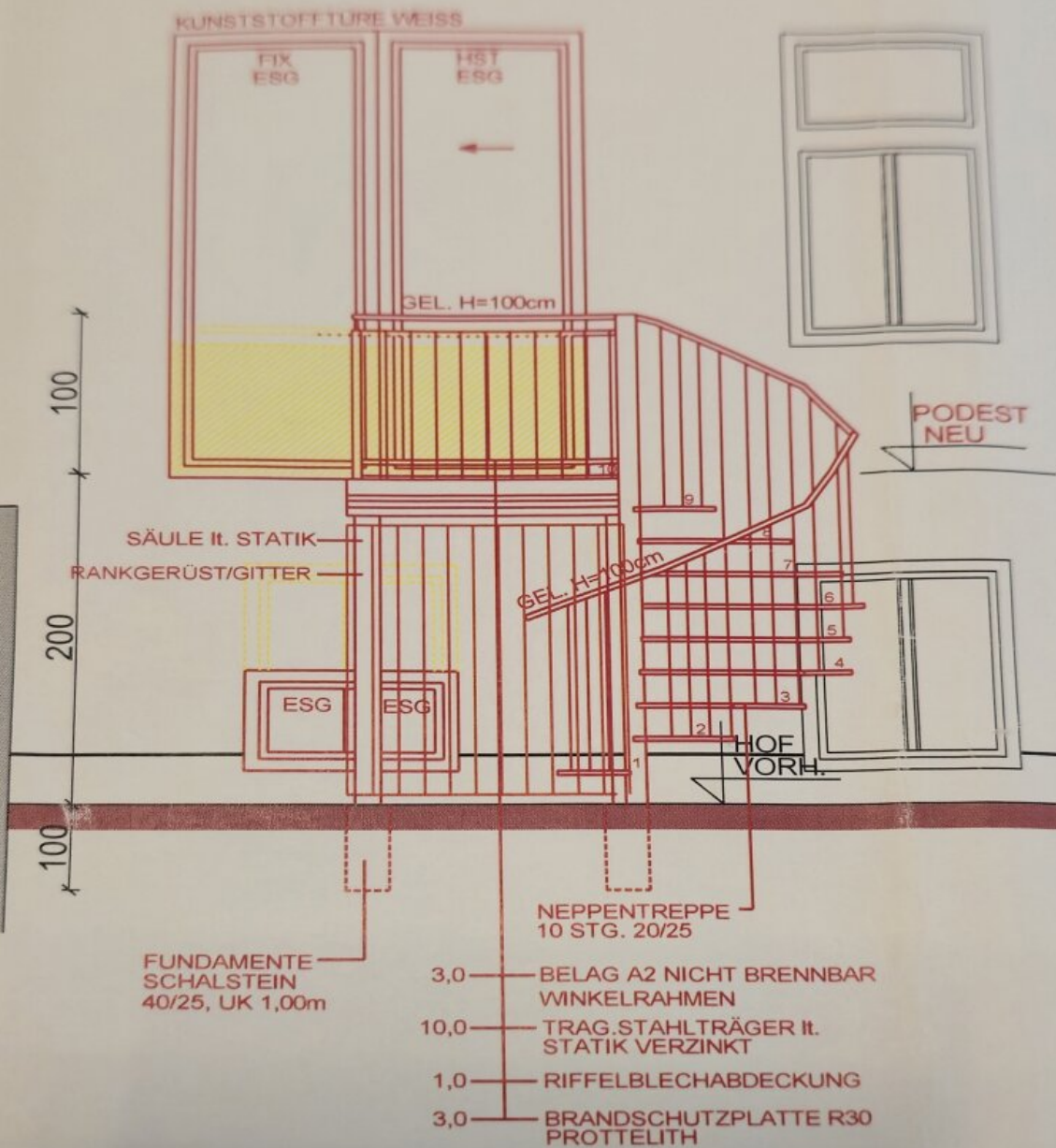






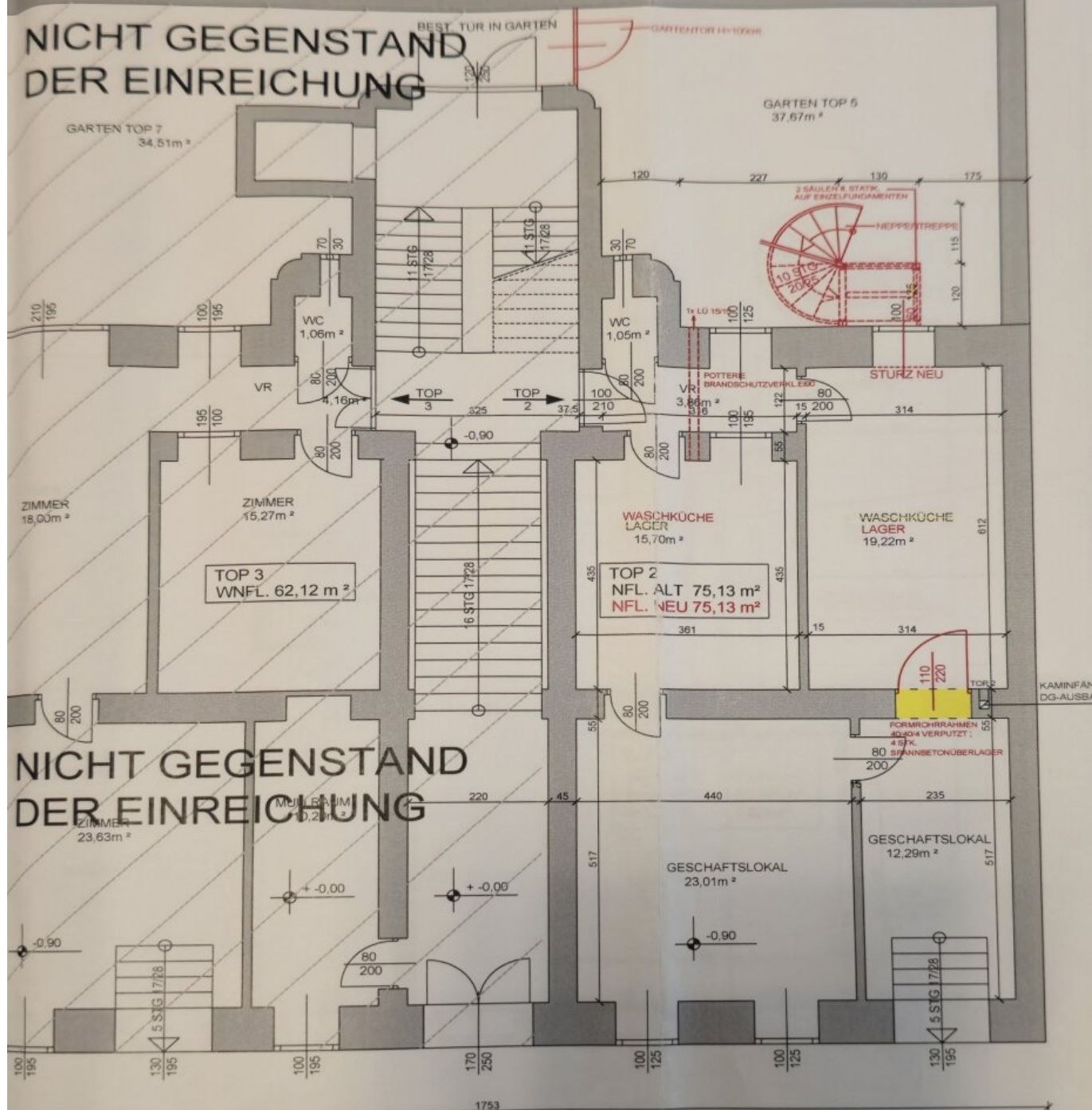
GEGENSTAND  
REICHUNG







NICHT GEGENSTAND  
DER EINREICHUNG



# TIEFPARTERRE

## Objektbeschreibung

**Zwei eigenständige Einheiten mit mehr als 150m<sup>2</sup> Nutzfläche im Paket – Wohnen mit Garten & separates Büro mit Straßenzugang**

Die **77m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und ein ruhiges, privates Wohngefühl. Der **38m<sup>2</sup> 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. 75m<sup>2</sup> 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. 77m<sup>2</sup> Wohnfläche + 38m<sup>2</sup> Eigengarten
- ca. 75m<sup>2</sup> 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.