

**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.

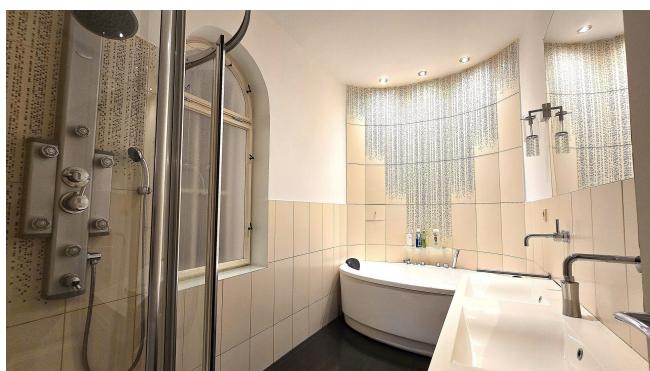
Ihr Ansprechpartner

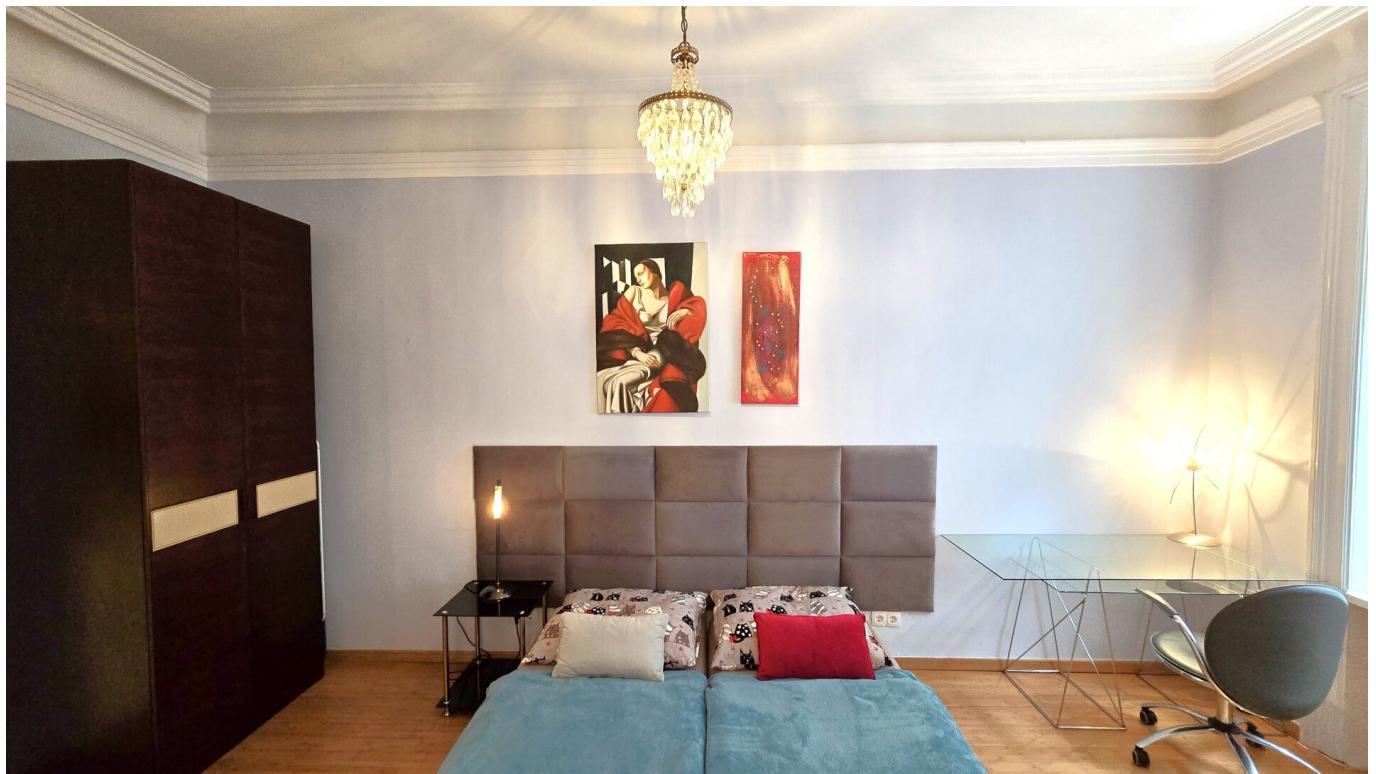


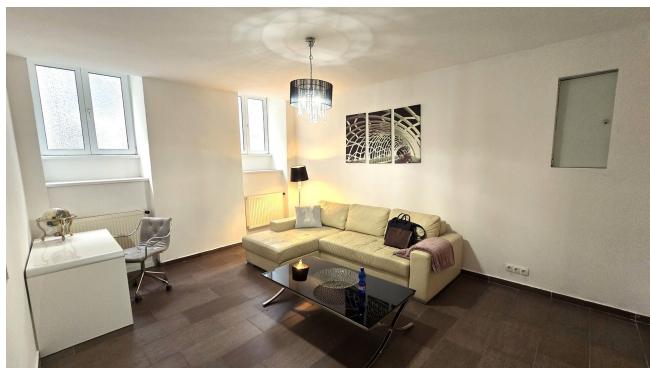
Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf

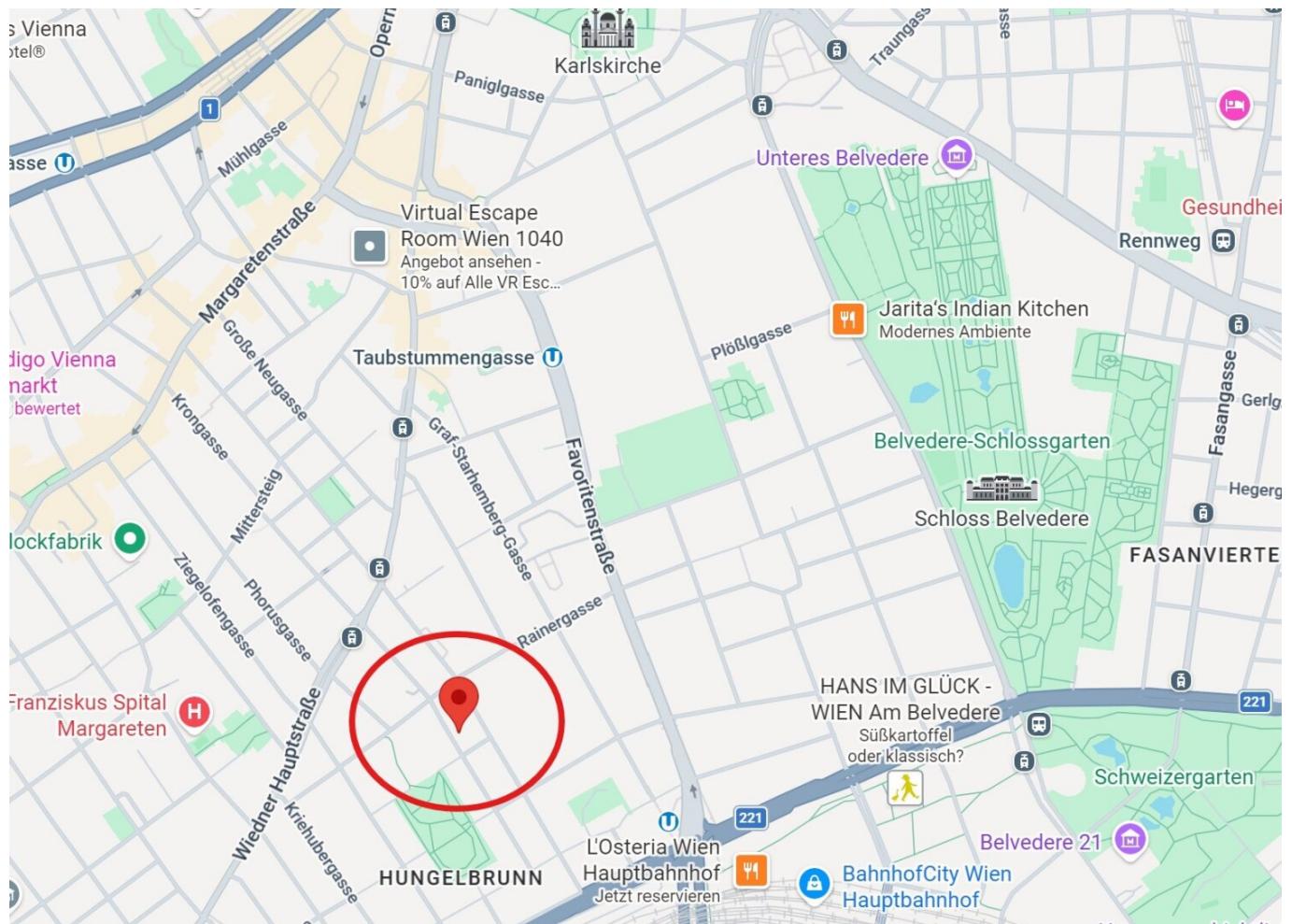












GEGENSTAND EINREICHUNG

KÜCH

BAD

GEGENSTAND REICHUNG

KAB

Architectural floor plan of a building section. The plan shows a series of rooms and a staircase. Key dimensions and labels include:

- Vertical dimensions: 11 STG 17/28, 11 STG 17/28, 11 STG 17/28.
- Horizontal dimensions: TOP 4, TOP 5.
- Text labels: ND, 16 STG 17/28.
- Other markings: 30, 1.5m GR, 7.5m MT, 1.5m GR.

Architectural floor plan showing renovation details. Key areas and dimensions are highlighted in red and yellow. A legend at the bottom left provides a summary of the top 5 renovation items.

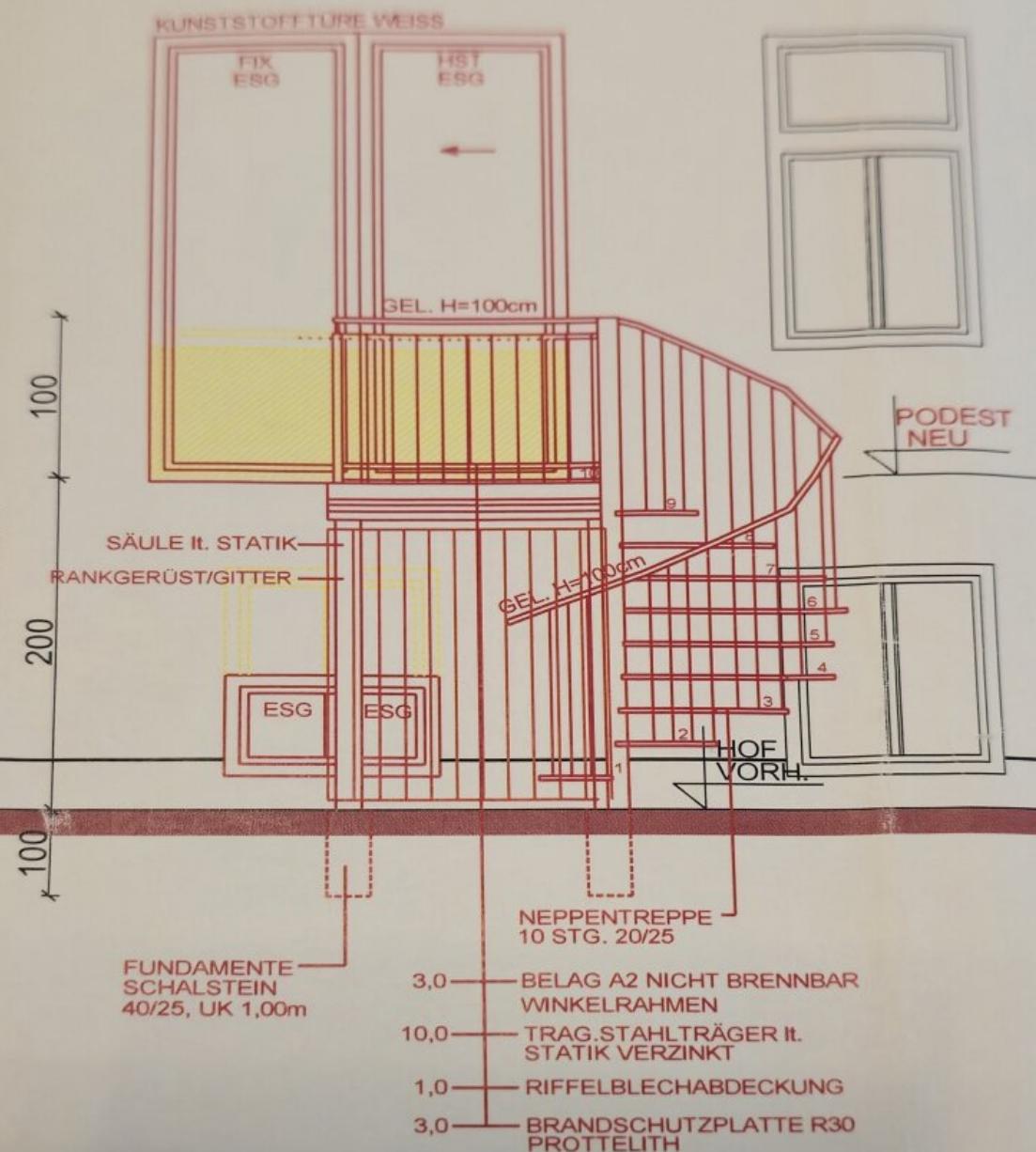
Dimensions and Labels:

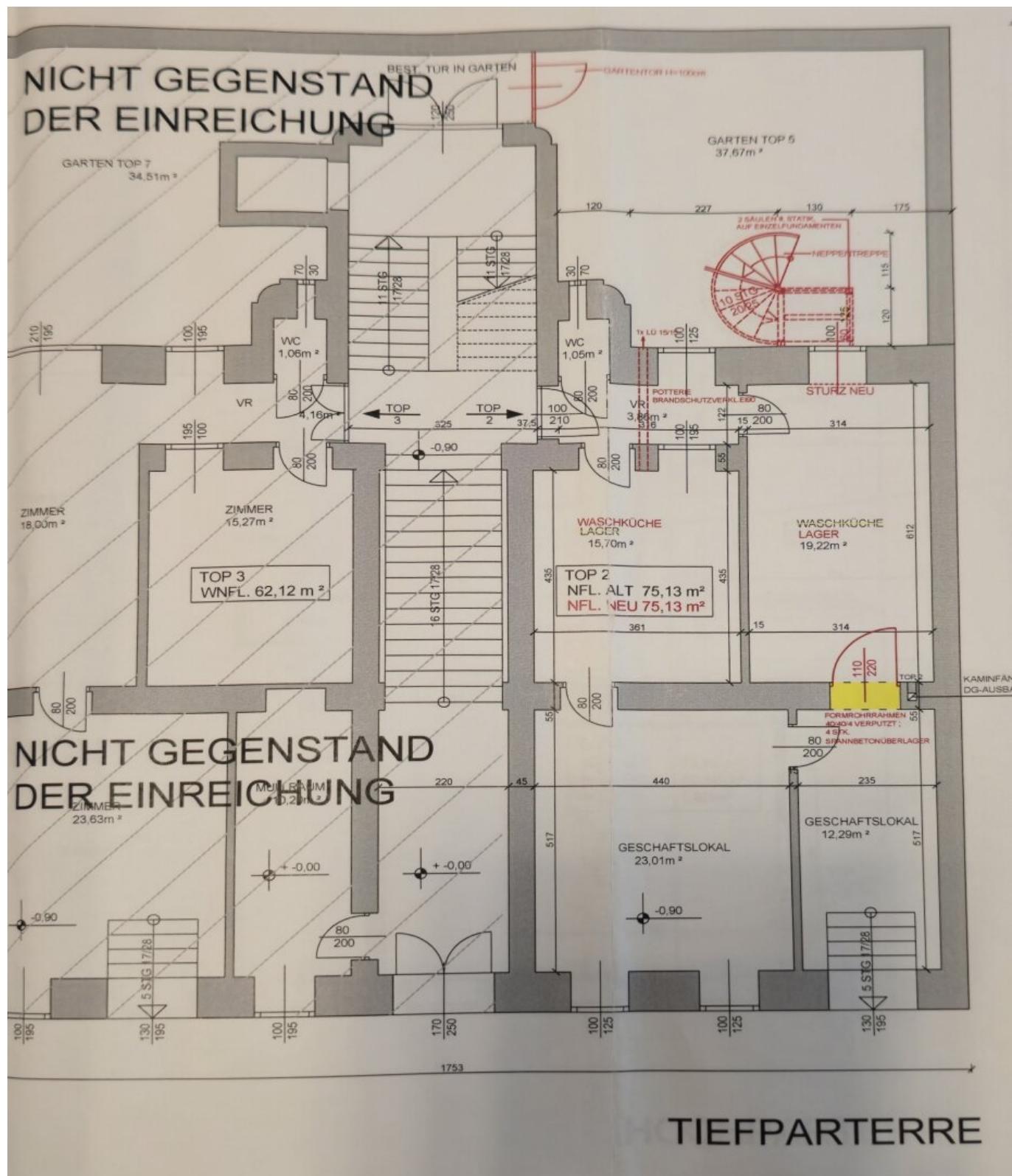
- WC: 1,26 m²
- VOR 4,99 m²
- BAD FLIESEN 6,11 m²
- KÜCHE FLIESEN 20,93 m² 9,08 m²
- ZIMMER PARKETT 19,88 m²
- WANDABBRUCH FERTIGTEILÜBERLÄGER FR 40/40/4 VERPUTZT
- TOP 5
 - WNF ALT 77,85 m²
 - WNF NEU 77,10 m²
 - PODEST 1,86 m²
 - ZIMMER PARKETT 22,53 m²
 - KAB. PARKETT 13,25 m²

KAMINFA

1753

HOCHPARTERRE





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

Souterrain: floorfy.com/tour/2548833

#Ein seltenes Angebot mit maximaler Flexibilität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten#

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.