

## **Vielseitige Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial im 20. Bezirk**



**Objektnummer: 6211/260**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burghardtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	626,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Keller:	70,65 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	985.000,00 €
Betriebskosten:	390,02 €
USt.:	97,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

T 06607370504



















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft in attraktiver Lage nahe der U-Bahn-Station Jägerstraße. Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ihr enormes Entwicklungspotenzial.

Die großzügige Liegenschaft verfügt über eine große Lagerfläche, einen eigenen Innenhof sowie eine eigene Einfahrt und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Konzepte – von Wohnen über Gewerbe bis hin zu kombinierten Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell besteht die Möglichkeit zur Nutzung als 2–3 Wohneinheiten oder als Geschäfts- bzw. Betriebsfläche. Die flexible Raumstruktur ermöglicht individuelle Gestaltung und Anpassung an persönliche oder unternehmerische Bedürfnisse.

### Highlights der Immobilie:

- Viel Entwicklungspotenzial
- Großzügige Lagerflächen
- Verbindungsterrasse
- Eigener Innenhof
- Eigene Einfahrt
- Flexible Nutzung als Wohn- oder Geschäftsfläche
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Direkte Nähe zur U-Bahn-Station Jägerstraße

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die gute Infrastruktur der Umgebung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit Zukunft.

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap