

Home & Office – zwei getrennte Einheiten plus 38m² Garten



Objektnummer: 1538/142

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Büro / Praxis
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.

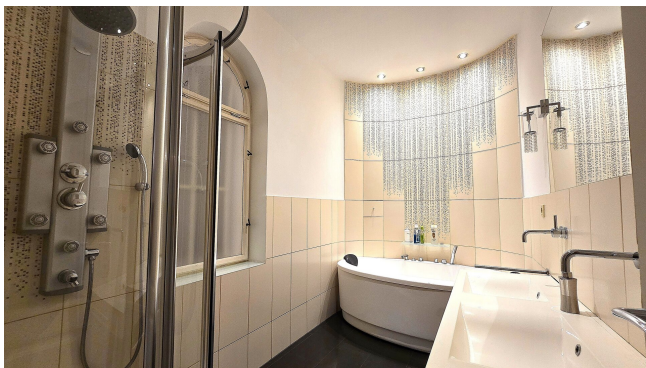
Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermansdorf

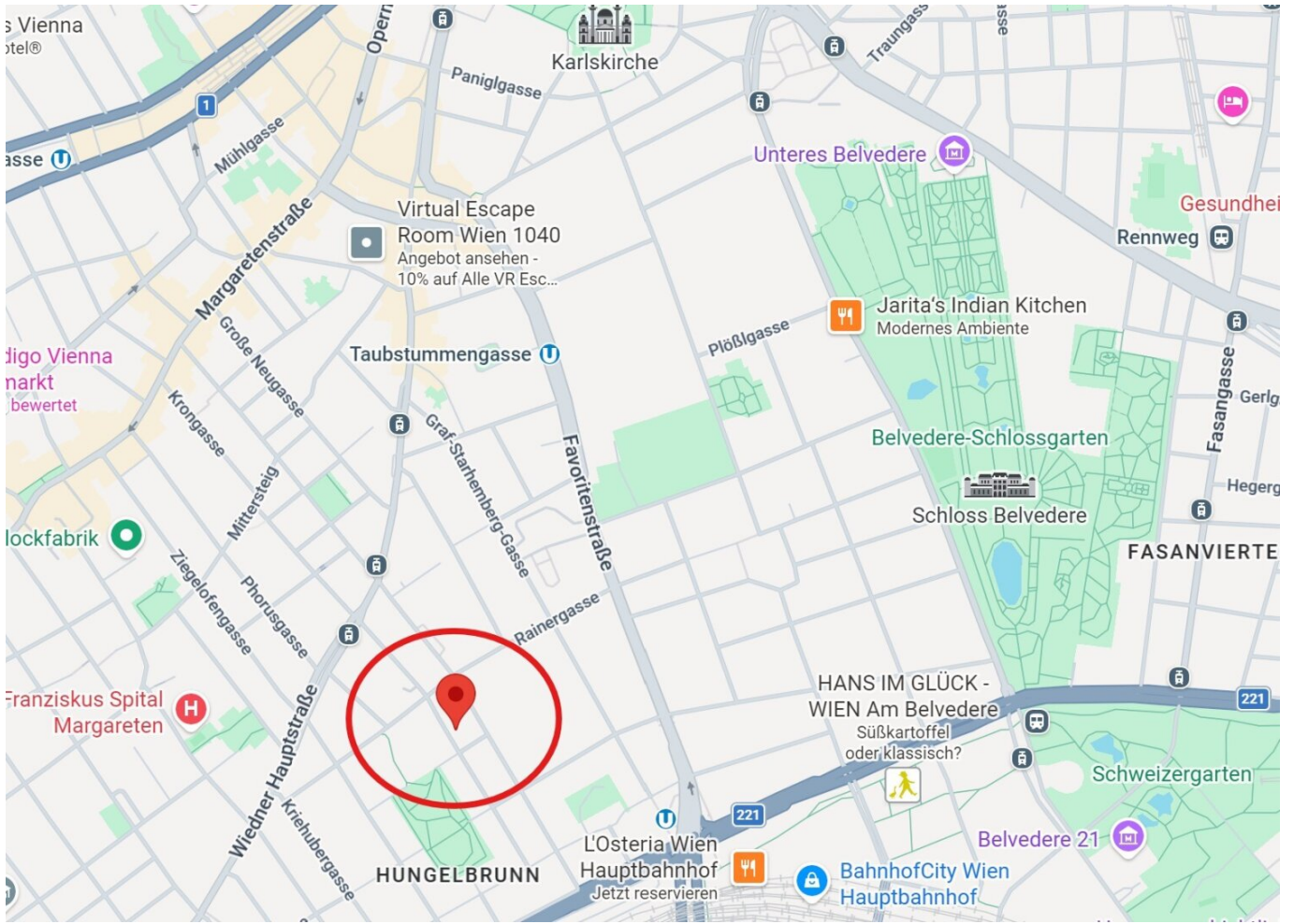




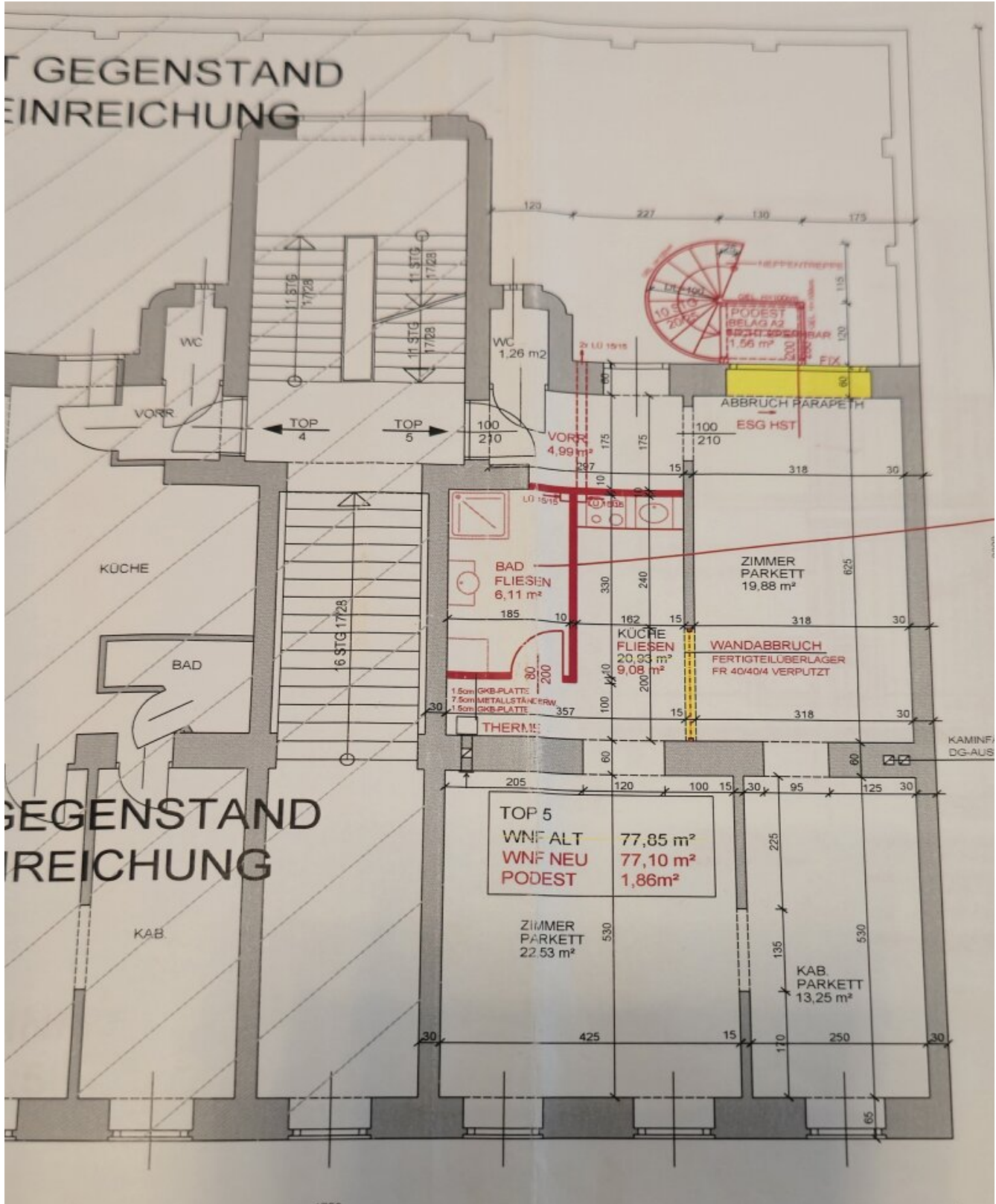








GEGENSTAND
EINREICHUNG



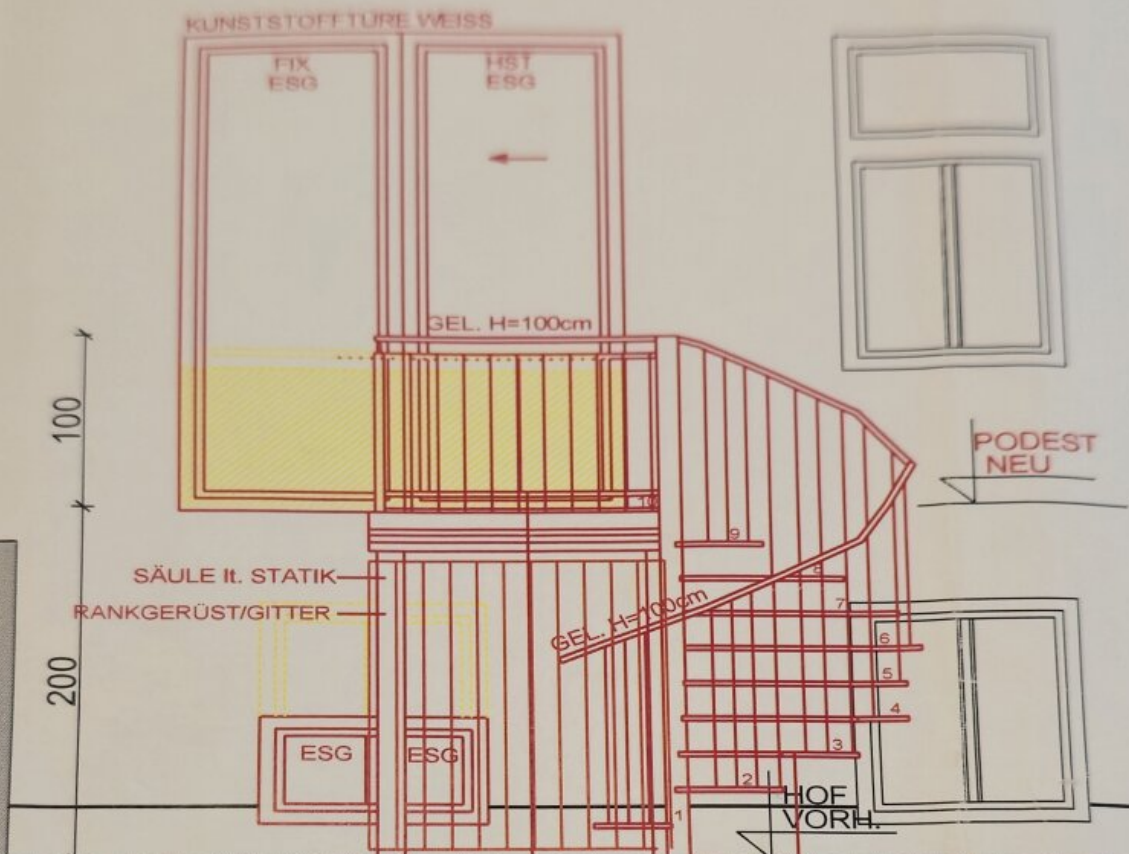
TOP 5	
WNF ALT	77,85 m ²
WNF NEU	77,10 m ²
PODEST	1,86m ²

ZIMMER
PARKETT
22,53 m²

KAB
PARKETT
13,25 m²

1753

HOCHPARTERRE



100
 200
 100

KUNSTSTOFF TÜR WEISS

FIX
ESG

HST
ESG

GEL. H=100cm

PODEST
NEU

SÄULE II. STATIK

RANKGERÜST/GITTER

ESG

ESG

GEL. H=100cm

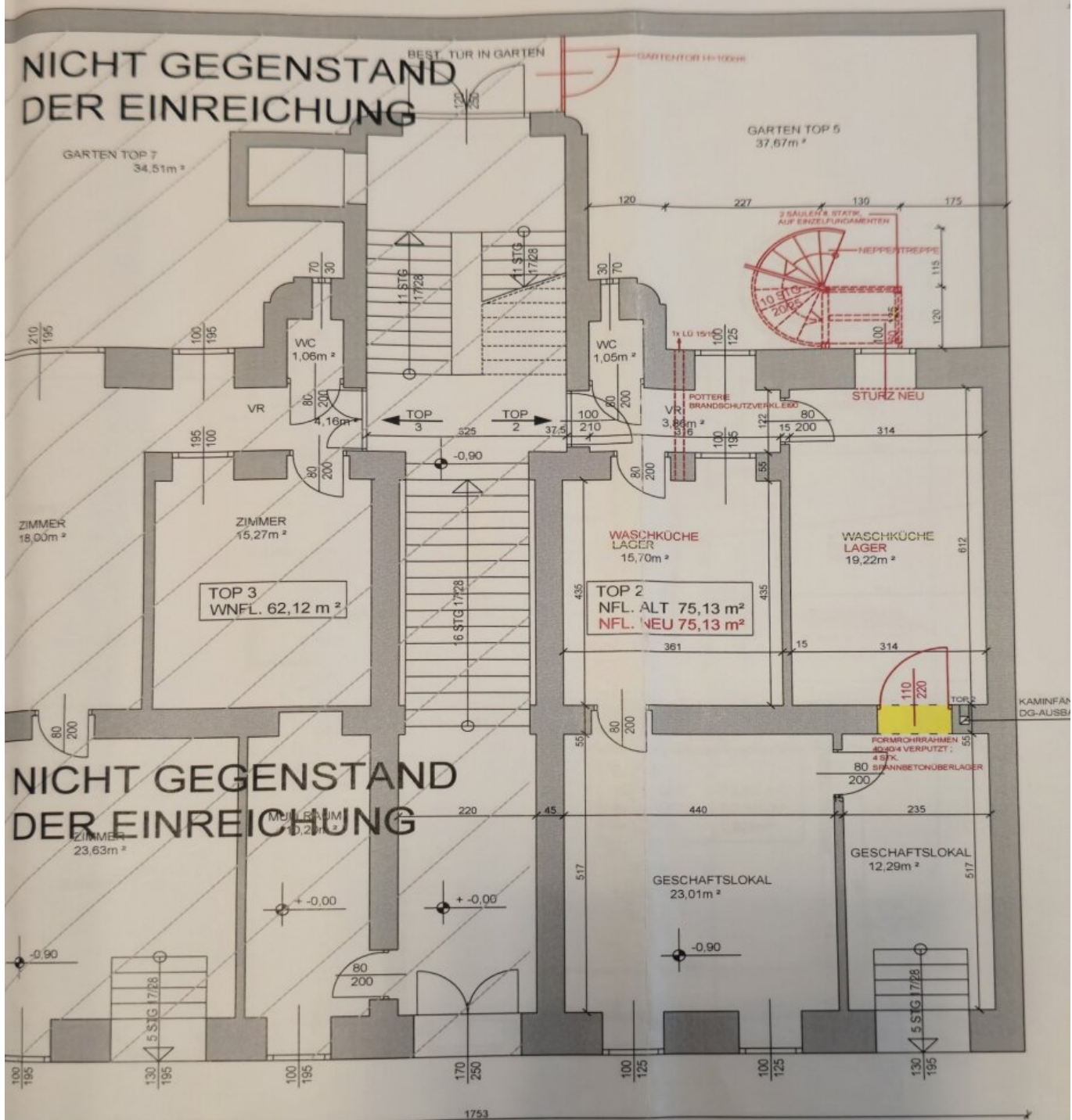
HOF
VORH.

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)

Two independent units with more than 150m² of usable space in a package – living with garden & a separate office with street access

The **77m² apartment** impresses with a harmonious room layout and a quiet, private living feeling. The **38m² private garden (accessible via a spiral staircase)** extends the living space outdoors and creates an exclusive **retreat oasis** – a luxury that is rare in an urban environment.

Independently, there is a **about 75m² commercial space in the basement**. Thanks to **its own street access**, this unit is ideal for a representative office, a practice, an atelier, or for **separate rent**. The separation of the units guarantees maximum discretion and flexibility.

Highlights:

- 2 legally separated units
- about 77m² living space + 38m² private garden
- about 75m² office/business space
 - own street entrance for the basement
- TOP location in a side street (Alois-Drasche-Park)
- 7-minute walk to U1 Südtiroler Platz
- Ideal for owner-occupiers & investors

Use the virtual 360° tour to view the units at any time:

Apartment: floorfy.com/tour/2548777

Basement: floorfy.com/tour/2548833