

**** Altbaujuwel in Hietzing – Belagsfertig & vielseitig nutzbar - Ob als stilvolle Kanzlei oder charmantes Zuhause - Dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten ****



Objektnummer: 296424

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schweizertalstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	102,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

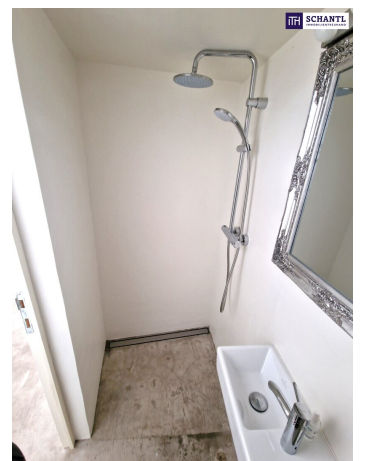


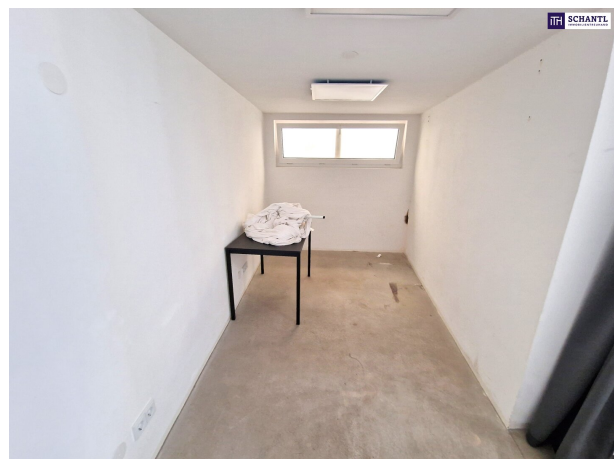
Marlies Sprinzl

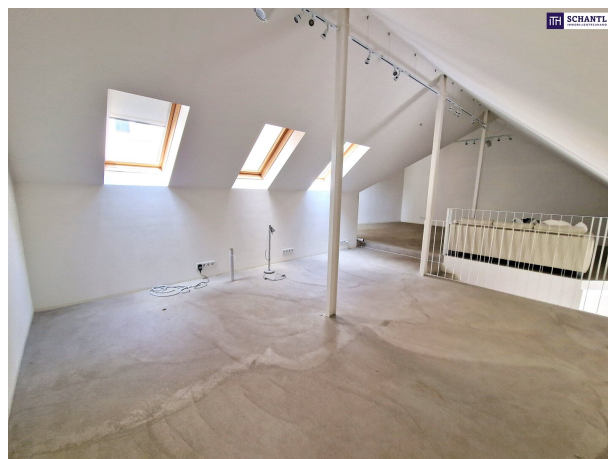
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9
H +436609094554

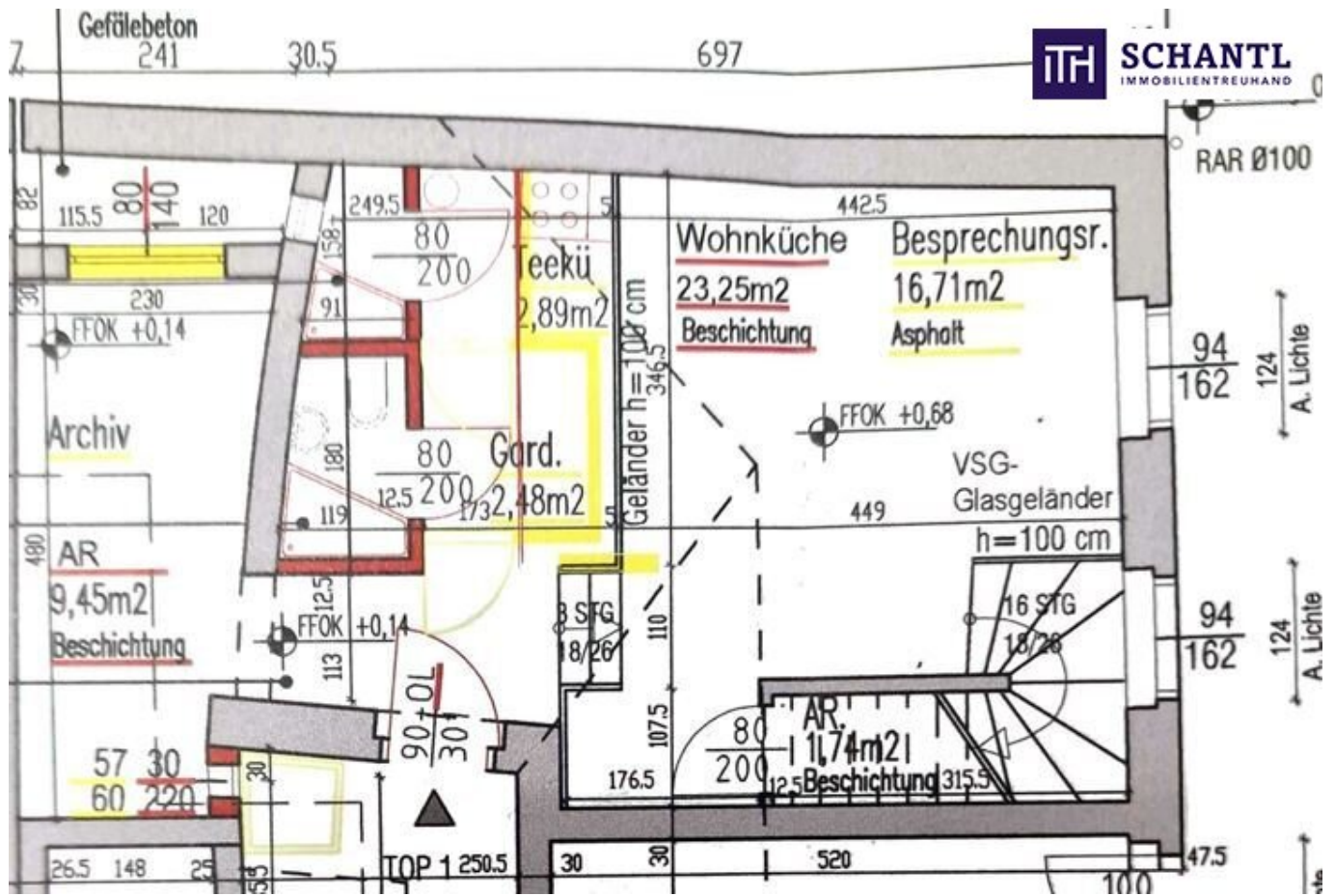
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Büro
50,80m²
Asphalt

Zimmer
60,01 m2
Beschichtung

Gaube

108
118

Ergänzung Decke
mit Holztramdecke
auf Stiegenmittelwand
aufliegend.

Geländer VSG $H=100 \text{ cm}$

16 STG
18/26

Geländer $\gamma_{SG} = 100 \text{ cm}$

OK +3.56

Gaube

108
118

RAR Ø100

Brüstung h = 85cm

Regenrinne

INSTAND
CHUNG

DFF 78/140

 $RH = 250\text{cm}$

DFP 78/140

First

4x 1
DFF 94/98
ausladend
Breite < 1/3
Fassaden-
länge,

RH=250cm

DFP 78/140

4x dachebene
DFF 94/98

Gaube

108
118

OK +3.56

 $OK + 4.19$

1435

106

100.5

1072

85

2

236.5

236.5

Objektbeschreibung

Dieses charmante, Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Altbauhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens – **im Herzen von Hietzing**. Das Haus wurde umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet ca. **102 m² Wohn- bzw. Nutzfläche**, verteilt auf zwei Etagen, und überzeugt durch **Altbauflair mit modernem Komfort**.

Die Sanierung wurde bereits abgeschlossen – **lediglich die Oberflächen (Bodenbeläge) können noch ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestaltet werden**. Damit bietet sich die ideale Möglichkeit zur Individualisierung Ihrer neuen Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne, **neue Einbauküche sowie ein kleines, funktionales Badezimmer mit Dusche und WC**. Unter der Treppe wurde zusätzlicher Stauraum in Form eines praktischen Abstellraums geschaffen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger, **offener Raum, der sich perfekt als Wohnbereich oder – wie aktuell gewidmet – als großer Arbeitsplatz eignet**. Ideal für eine Kanzlei, ein Atelier oder ein Home-Office.

Eine **Fußbodenheizung** wurde im gesamten Haus verlegt und sorgt für behagliche Wärme und modernen Wohnkomfort.

Das Gebäude ist Teil eines größeren Grundstücks, auf dem sich auch ein Mehrparteienhaus im hinteren Bereich befindet.

Für die Immobilie wurde 2019 bereits eine Neuerrichtung von Gaupen sowie die Umwidmung auf Wohnen angesucht.

Besondere Merkmale:

- Sanierter Altbau mit Charakter
- Belagsfertig: Oberflächengestaltung nach eigenem Geschmack
- Neue Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche
- Kleines Badezimmer mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum

- Großzügiger Arbeits-/Wohnbereich
- Aktuelle Widmung: Büro
- Ideal als Kanzlei oder für kreative Nutzungen

Kaufpreis 670.000 €

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – ***wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap