

# URBANE LIFESTYLE TRIFFT AUF WIENER GRÄTZL-RENAISSANCE - Zweitwohnsitz/ Atelier- edel saniert im Souterrain



**Objektnummer: 4713**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	175.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hackl

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 / 4  
1190 Wien

T +43 1 47 03 955  
H +43 664 5049146

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





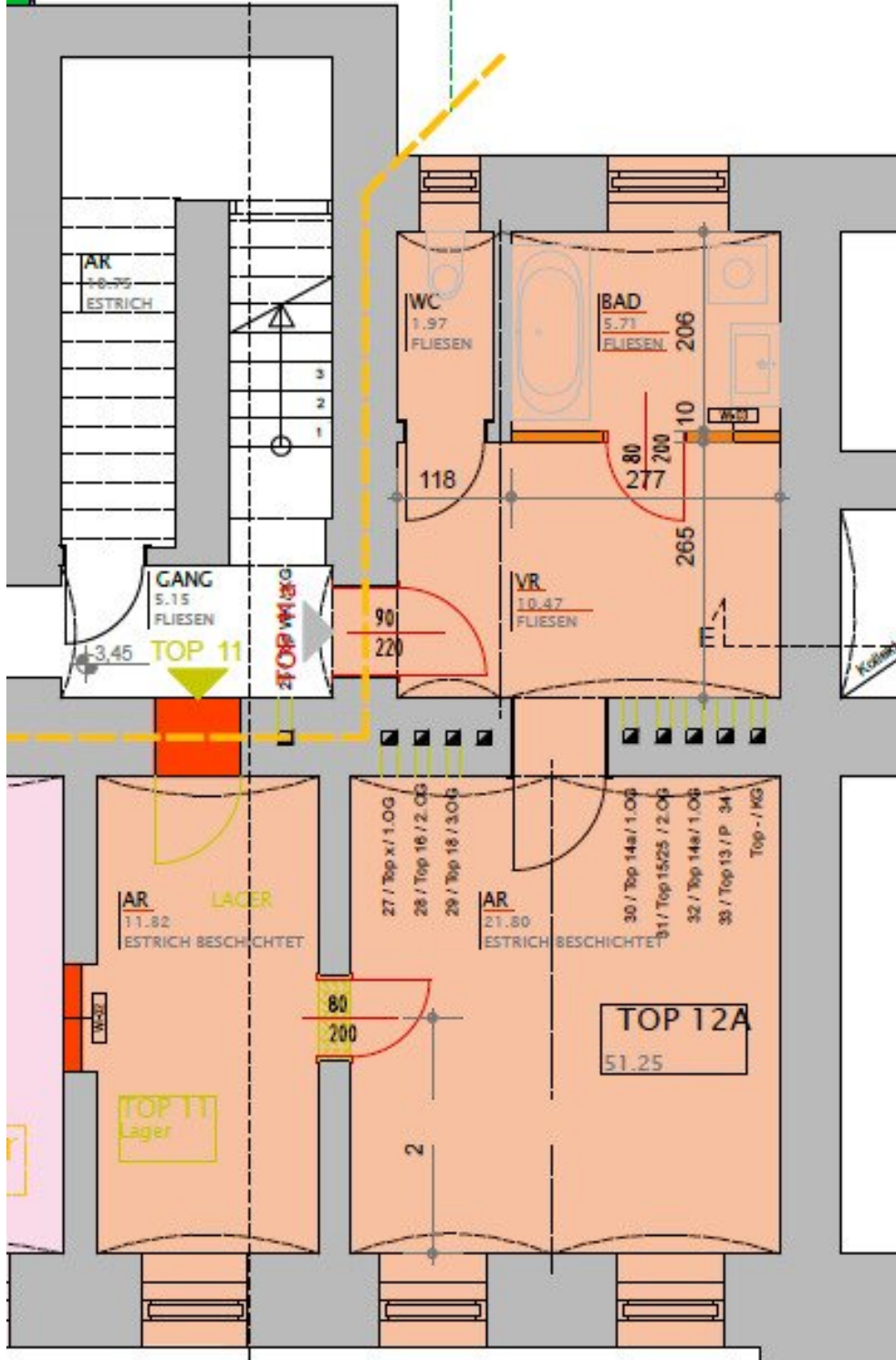




BrA Stg?  
127.01



rtimmo  
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER



## Objektbeschreibung

Die Räume erzählen noch keine Geschichte, aber sie warten darauf, dass Sie eine schreiben. Vorraum, Wohnzimmer, kleines Zimmer, tolle Küche, schönes Bad – alles ist da, und wartet auf Sie. Hier wartet Ihr Freiraum auf Sie..

### HIGHLIGHTS

51,25 m<sup>2</sup> als Wohlfühlbereich

Unkonventioneller Charakter: Kein 08/15-Wohnobjekt, sondern Raum für individuelle Nutzungskonzepte

Schöne Sanitärräume und moderne Küche

Ruhige Souterrain-Atmosphäre: Abgeschirmt vom Straßenlärm, eigener Kosmos im Untergeschoß

Teil eines sanierten Altbaus: Hausgemeinschaft mit modernem Standard (Lift, Glasfaser, Sicherheitskamera)

Westbahnhof-Nähe: Urbanität pur – U3/U6 vor der Tür, ganz Wien in Reichweite

### OBJEKTDESCHEIBUNG

#### Der Raum

Hauchen Sie der TOP 12A Leben ein, Aktuell: Ein Souterrain mit 51 Quadratmetern, aufgeteilt in Vorraum, Bad, WC und zwei größere Räume.

#### Die Vision

Hier könnten Sie ein privates Atelier einrichten. Oder ein Tonstudio, schallisoliert und konzentriert. Ein Hobbyraum für Ihre Projekte. Eine Werkstatt. Ein Archiv. Oder einen unkonventionellen Wohnraum mit eigenem Charakter.

#### Der Kontext

Sie sind Teil eines sanierten Jahrhundertwendehauses in der Beingasse. Das Gebäude hat bis 2022 eine Vollsanierung erhalten: neuer Lift, Glasfaseranschluss, Sicherheitskamera, moderne Infrastruktur. Sie leben (oder arbeiten) in einem Haus, das seinen historischen Charakter mit zeitgemäßem Komfort verbindet. Ihre Nachbarn sind eine Mischung aus Alteingesessenen und Neuzugezogenen, das Grätzl ist im Wandel.

## Die Bedingung

Rechtlich ist TOP 12A als Lager deklariert – das bedeutet: Nur Nebenwohnsitz möglich. Keine Einschränkung für kreative Nutzungen, aber ein Faktor, den Sie bei einer potenziellen Wohnnutzung berücksichtigen müssen. Die Wohnung ist perfekt saniert und verbindet Altbaucharme mit moderner Architektur.

## RECHTLICHER HINWEIS

Kaufpreis: 175.000

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung nicht möglich, da als Lager deklariert)

ca. 1,5 % Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % UST.

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.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap