

**Wohnen oder Gewerbe? Helles Souterrain-Schmuckstück:
Mit etwas Aufwand umwidmen oder gewerblich nutzen!**



Hauptraum

Objektnummer: 4881

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 231,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,41
Kaufpreis:	239.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



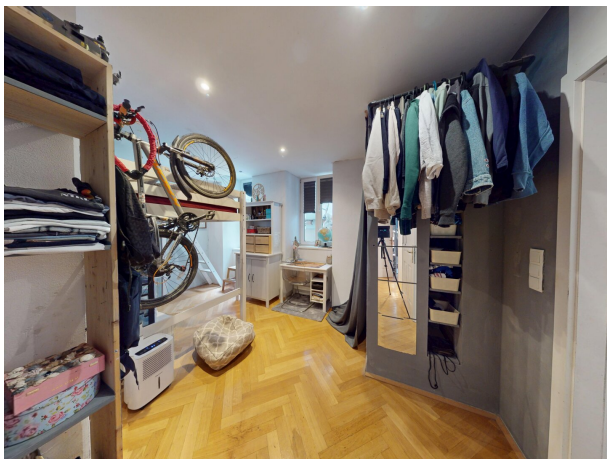
Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse 9/4/1
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

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



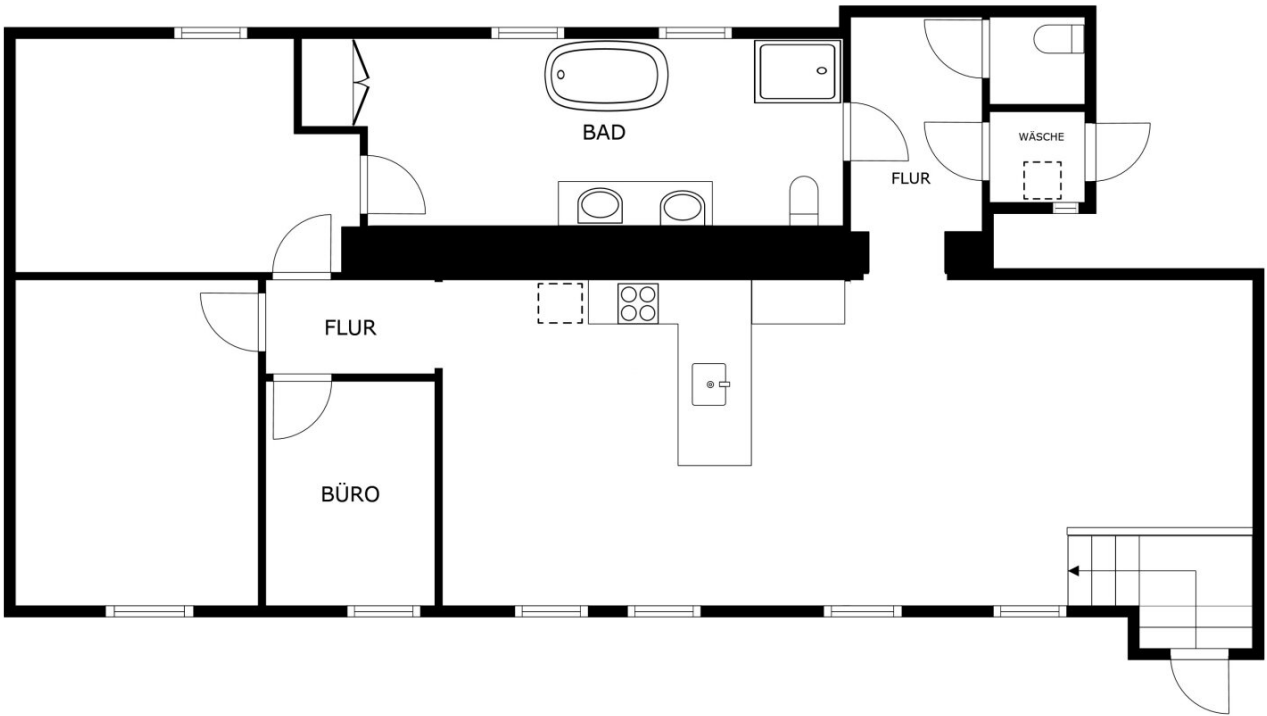












ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Wenn Sie die derzeitige Widmung "Werkstätte" in eine Widmung "Wohnung" ändern möchten, ist dies nur mit Aufwand möglich. Laut Auskunft nach erster, unverbindlicher Begutachtung, müsste das Bodenniveau im Innenhof teilweise abgesenkt werden, außerdem ist die Zustimmung aller Eigentümer und auch der Baupolizei erforderlich. Viel Aufwand, der sich aber bezahlt machen könnte!

Diese wunderschöne Immobilie im Souterrain eines sanierten Altbauhauses - nahe dem Floridsdorfer Schlingnermarkt - ist ein echtes Schmuckstück.

Schon beim Betreten über die kleine Holzstiege gibt sie Ihnen ein heimeliges Gefühl. Die Ziegeldecke, das Fischgrätparkett, der große Kaminofen - der alleine schon alle Räume heizen würde - all das verströmt echte Wohlfühlatmosfera!

Die fast 112m² Fläche sind aufgeteilt in 4 Zimmer, ein separates WC, einen Abstellraum und ein sehr großes Badezimmer mit Wanne und Dusche und zweitem WC.

Zahlreiche Fenster sorgen für Helligkeit, wie Sie sie in einem Souterrainlokal normalerweise nicht erwarten würden.

Die Widmung dafür lautet "Werkstätte". Das bedeutet, Sie dürfen hier gewerbliche, handwerkliche oder freiberufliche Tätigkeiten ausüben und auch ein entsprechendes Gewerbe hier anmelden.

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr 1912
- Saniertes Wohnhaus
- Souterrainlokal
- Nutzfläche 111,69m²
- Gasetagenheizung, **Fußbodenheizung**

- Kaminofen Holz
- Bad mit Wanne und Dusche
- getrenntes WC
- Autostellplatz (Allgemeinfläche)
- Innenhof zur allgemeinen Nutzung
- Zentrale Lage nahe Brünner Straße, Schlingermarkt und Floridsdorfer Bahnhof

DIE LAGE:

Genial! Ein Eis vom Perugini um´s Eck, einkaufen am Schlingermarkt und **zu Fuß zum Bahnhof Floridsdorf mit zahlreichen Buslinien, Straßenbahnlinien sowie U6 und S-Bahn.**

DIE KOSTEN MONATL. INKL. UST.: € 495,50

- € 346,25 Betriebskosten
- € 149,25 Reparaturrücklage

Es sind zur Zeit keine größeren Ausgaben geplant. Der aktuelle Stand der Rücklagen beträgt rd. € 87.000,-.

DER KAUFPREIS:

€ 239.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie noch bis Ende Juni in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap