

**Helles Souterrain-Schmuckstück: Fühlt sich an wie  
Wohnen, ist aber Gewerbe.**



Blick zum Hauptraum

**Objektnummer: 4874**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



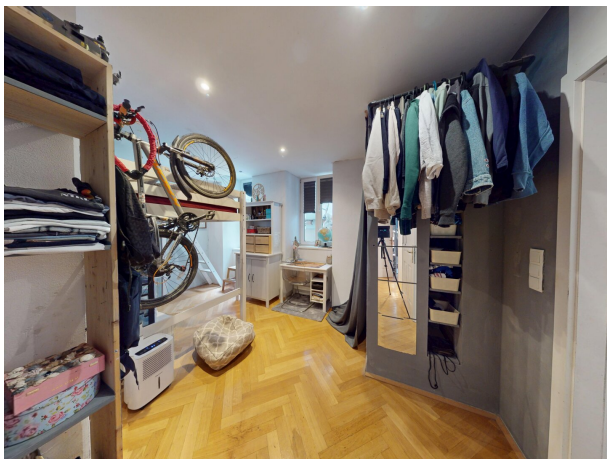
### Thomas Kisch

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.



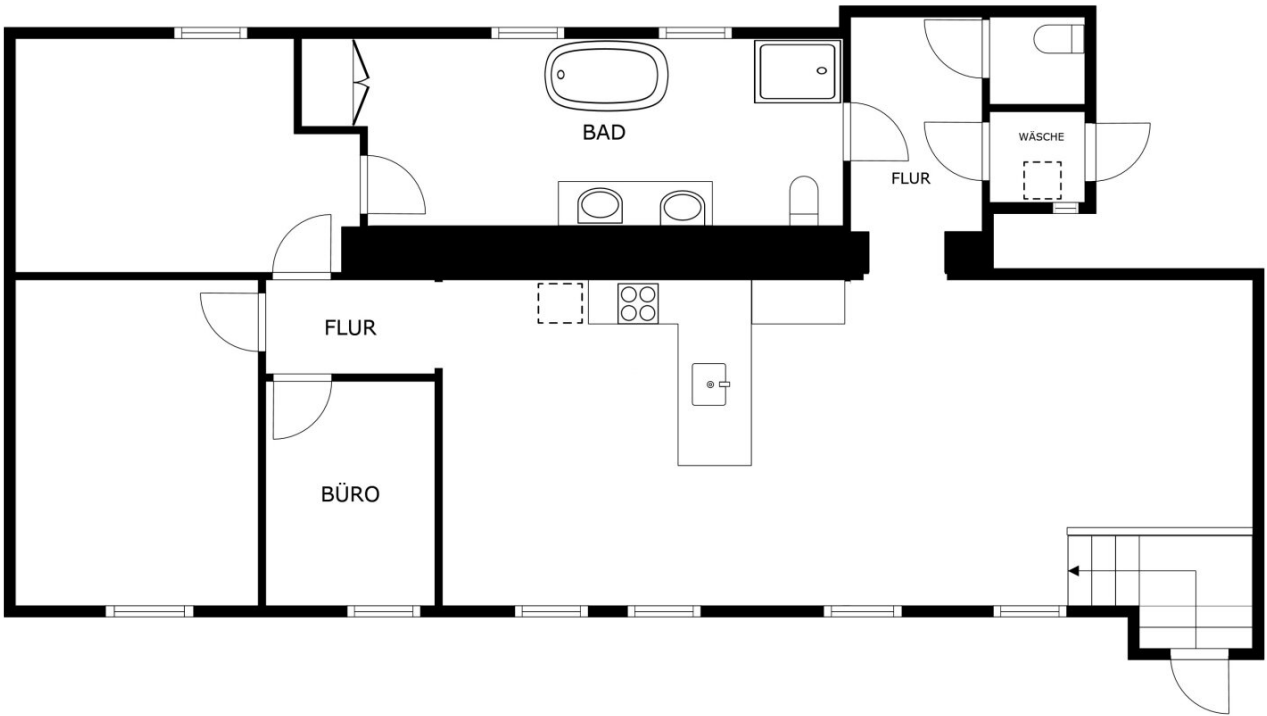












ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie im Souterrain eines sanierten Altbauhauses - nahe dem Floridsdorfer Schlingemarkt - 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 112m<sup>2</sup> 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. Um die "Werkstätte" in eine Wohnung umzuwidmen, wären (laut Architekten) Umbaumaßnahmen im Innenhof nötig, sowie die Zustimmung aller Eigentümer des Hauses.

### AUF EINEN BLICK:

- Baujahr 1912
- Saniertes Wohnhaus
- Souterrainlokal
- Nutzfläche 111,69m<sup>2</sup>
- 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