

Spannende Fläche in Wiedner Bestlage zwischen Palais Schönburg und Alois-Drasche-Park!



Objektnummer: 4349

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Nutzfläche:	87,85 m ²
Bürofläche:	87,85 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	371,78 €
USt.:	74,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7















EG



Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



EG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine spannende Fläche in Wiedner Bestlage zwischen Palais Schönburg und Alois-Drasche-Park!

Bestehend aus 2 Einheiten bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Ausstattungen sind nicht im Kaufpreis inkludiert bzw. noch zu besprechen.

Raumaufteilung der Fläche im EG:

Einheit 1:

- 1 Vorraum/Gang mit kleiner Treppe. Zugang über allgemeines Stiegenhaus.
- 1 Bad/WC mit Dusche samt Glaswand, WC, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper
- 1 Zimmer mit Küchenanschluss (Derzeit mit Waschbecken)

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Gegensprechanlage, Thermo-Fenster, Gas-Etagenheizung mit Kombi-Therme sowie Beheizung über Radiatoren, hochwertiger Echtholz-Parkettboden sowie moderne Fliesen im Bad/WC, uvm.

Einheit 2:

- 1 Zimmer/Raum mit Einbauküche inkl. Geräte sowie einem Waschmaschinenanschluss. Zugang direkt von der Straße.
- 2 Zimmer
- 1 Bad/WC mit Dusche samt Glaswand, WC, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Thermo-Fenster, Einbauküche samt Geräten, Beheizung über moderne Infrarot-Heizung, hochwertiger Echtholz-Parkettboden sowie moderne Fliesen im Bad/WC, uvm.

Lage

Das Objekt befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, einem charmanten, zentralen und geschichtsträchtigen Stadtteil im Herzen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus prachtvollen Gründerzeithäusern, lebendigen Kulturszenen und einer erstklassigen Infrastruktur aus. Der nahegelegene Karlsplatz, der Alois-Drasche-Park sowie der Belvederegarten bieten zudem beliebte Treffpunkte für Erholung, Kunst und Gastronomie.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Station "Taubstummengasse" (U1) sowie die nahegelegene Station Südtiroler-Platz /Hauptbahnhof (U1, S-Bahn, Fernverkehr) und mehrere Straßenbahnlinien gegeben, die eine blitzschnelle Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Flughafen ermöglichen. Die Auffahrt zur Südosttangente (A23) ist in ca. 10 Min. zu erreichen.

Die Umgebung ist von urbanem Flair und der unmittelbaren Nähe zu wunderschönen Parkanlagen geprägt, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien bieten. Ein moderner SPAR Supermarkt ist nur ca. 200m entfernt und die Wiedner Hauptstraße sowie Favoritenstraße mit ihren unzähligen Shops, Cafés und Restaurants liegen in der direkten Umgebung.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap