

**2 Zi Büro-Wohnung in bester Lage in 1090 Wien, komplett
möbliert 349.000,-**



Objektnummer: 9212

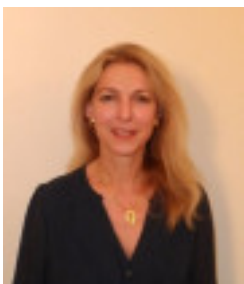
Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1890
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Gesamtfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	97,19 €
USt.:	9,72 €
Provisionsangabe:	

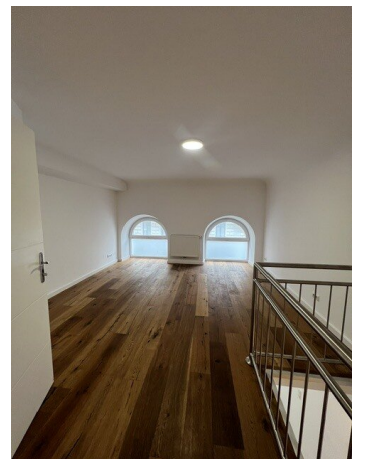
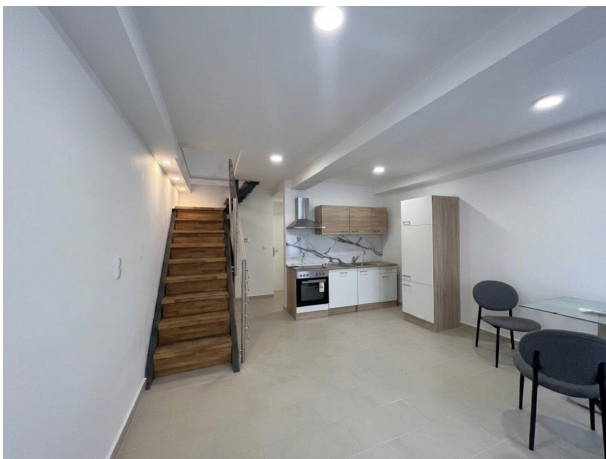
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Feichtinger

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H
Sterngasse 3 /2 /6







Objektbeschreibung

Willkommen im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk – eine modernisierte 2-Zimmer-Maisonette mit Bürowidmung, die mit einer durchdachten Raumaufteilung auf 50 m² Nutzfläche überzeugt. Mit einem Kaufpreis von 349.000 Euro bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus urbanem Arbeiten und komfortabler Wohnqualität.

Die Nutzfläche besteht aus einem Vorzimmer, einem großen zentralen Raum mit einem Ess-/Arbeitstisch und Sitzecke,

sowie einer komplett möblierter Küche

über eine Stiege kommt man ins Schlafzimmer im Obergeschoss plus einem ansprechenden Bad,

Unter der Stiege finden sich ein geräumiger Kasten.

Das Apartment besticht durch hochwertige Materialien wie Parkett und Travertin Steinfliesen, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht sind. Die Etagenheizung wird durch eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss ergänzt sowie Heizkörper im Obergeschoss, die für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl sorgen. Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet mit Herd, Dunstabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Es gibt in der Wohnung Satelliten TV und Internet

Großzügige Doppel- bzw. Mehrfachverglasung garantiert eine optimale Isolierung und sorgt für ein ruhiges und angenehmes Wohnklima. Das hochwertige Badezimmer verfügt über eine große begehbare Duschtasse, ein Waschbecken, einen Handtuchtrockner sowie ein WC.

Die Ziegelbauweise unterstreicht die solide Qualität des repräsentativen Gründerzeithauses.

Die Lage des Apartments ist unschlagbar: Mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den nahegelegenen Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell alle wichtigen Ziele in Wien und Umgebung. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser sowie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Bäckereien bequem zur Verfügung.

Diese 2 Zimmer Büro-Wohnung ist ideal als lukrative Kapitalanlage im Herzen Wiens.

Da die Wohnung über eine gewerbliche/Büro Widmung verfügt, kann man sie als Büro, als Büro/ Wohnung verwenden, derzeit wird Sie für Kurzzeitvermietungen genutzt.

Der Abgeber bietet an, die nächsten 5 Jahre das Apartment um 1500,- Nettomiete/ Monat + BK + 10% MwSt. anzumieten,

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Angebot und sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität in einem der beliebtesten Bezirke der Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kaufpreis: 349.000,-

BK inkl. Rep. Rücklage: 153,09

Bei Interesse kontaktieren Sie mich bitte:

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs GmbH

Sternngasse 3/2/6

A- 1010 Wien

Mag Monika Feichtinger

Email: office@bar-immobilien.at

Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Weiter Objekte finden Sie unter www.bar-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, Email, Telefonnummer) beantworten können! Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und der Kommunalbehörde. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Provision: Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Kaufpreises beträgt zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap