

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – Hochwertig renoviertes Atelier mit Wohnung



Objektnummer: 4026

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,50 m ²
Bürofläche:	71,56 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	7,36 m ²
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	30,00 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

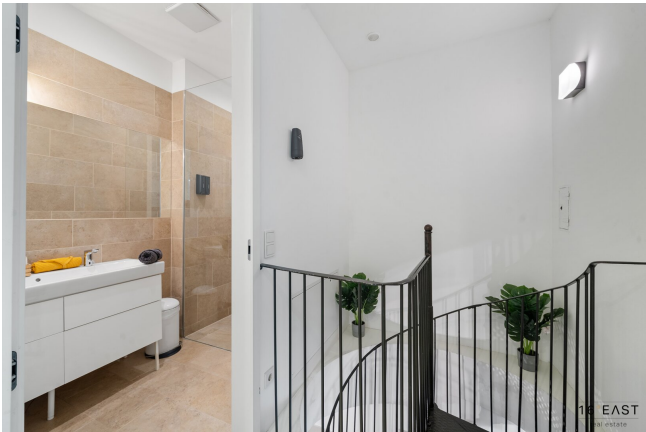
H +43 676 6609585

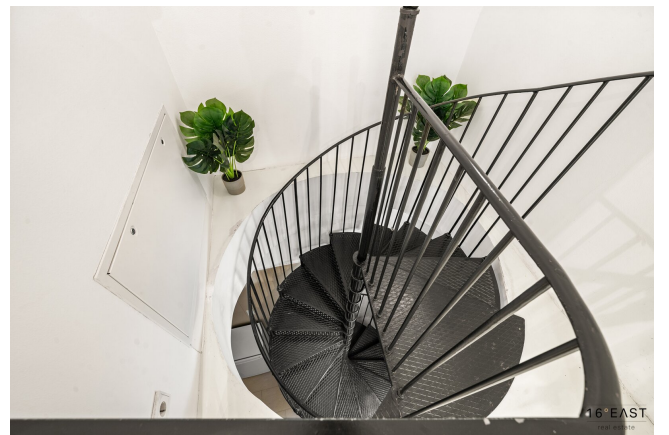








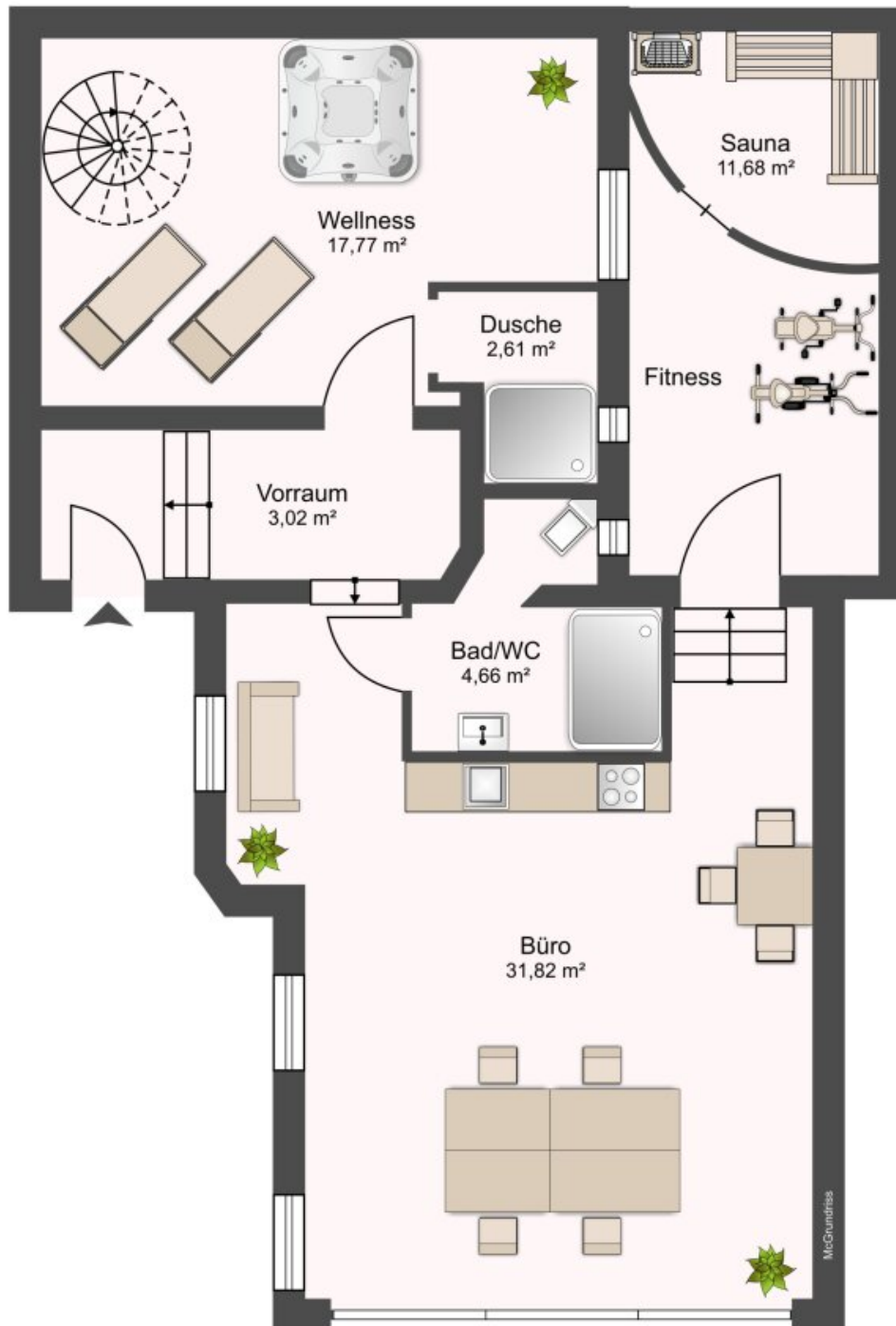


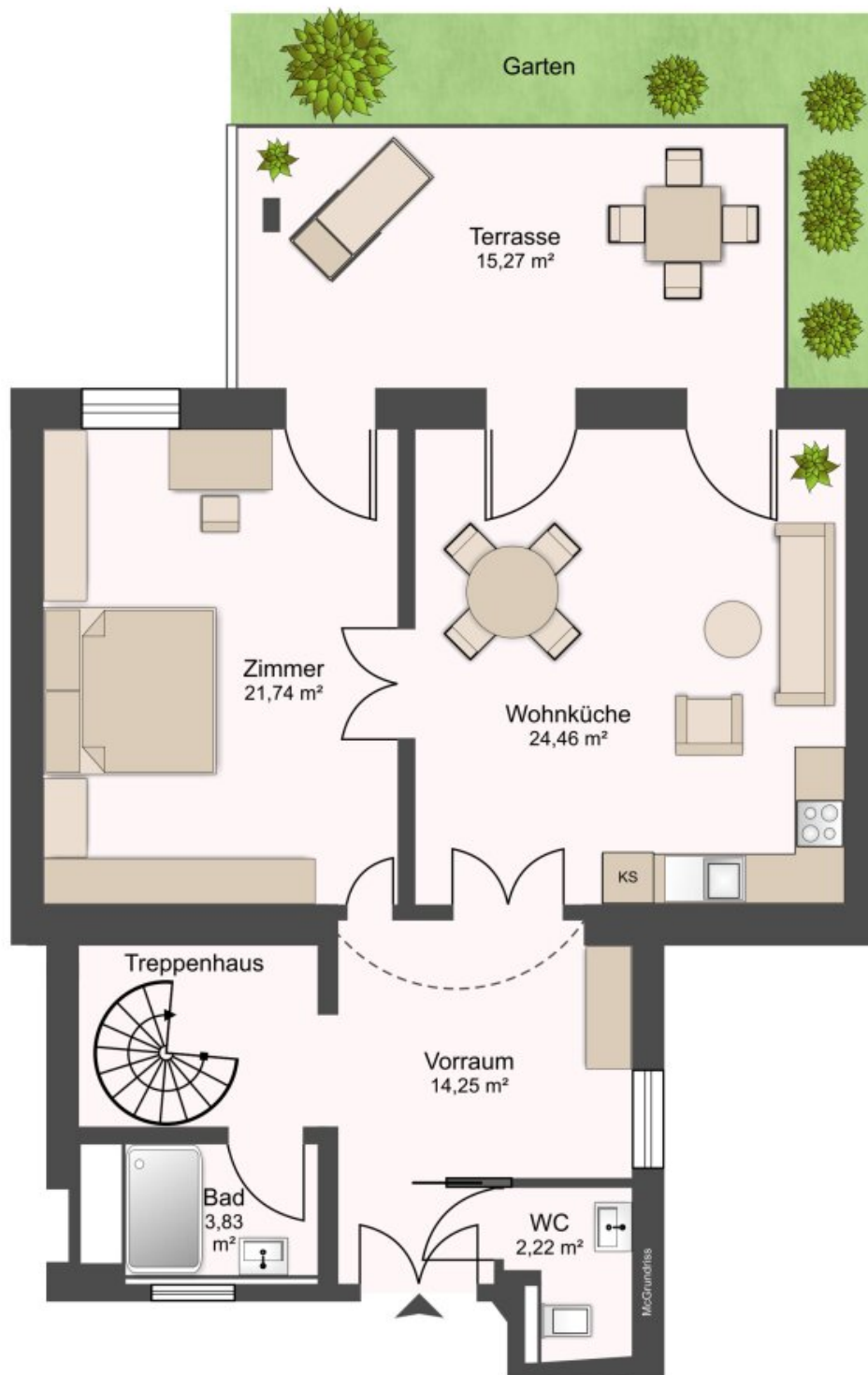






EAST
real estate





Objektbeschreibung

Einzigartige Kombination aus Atelier & Wohnung in ruhiger Hoflage

In begehrter Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses **hochwertig renovierte Atelier mit angrenzender Wohnung** in einem gepflegten Jahrhundertwendeaus. Das stilvolle Gebäude besticht durch seinen **charmanten Altbaucharakter**, einen großzügigen, begrünten Innenhof sowie einen **Personenlift**.

Das Atelier befindet sich im Erdgeschoss und ist mit der **direkt darüberliegenden Wohnung** verbunden. Beide Einheiten liegen in den **ruhigen, hofseitigen Trakten des Hauses** und erstrecken sich über **zwei Ebenen**, die dank der durchdachten Gestaltung auch **vollständig unabhängig voneinander genutzt werden können**.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei separaten Eingänge sowie zwei eigene Stromzähler**, die eine flexible Nutzung und klare Trennung der beiden Bereiche ermöglichen. Dadurch eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungskonzepte – beispielsweise die **Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder die separate Nutzung als **Atelier bzw. Werkstatt im Erdgeschoss und Wohnbereich im Obergeschoss**.

Die gelungene Verbindung aus **repräsentativem Altbauflair, hochwertiger Renovierung, ruhiger Hoflage und flexibler Nutzungsmöglichkeit** macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Unternehmer, Kreative und alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

INFOS ZUM OBJEKT:

ATELIER/WERKSTATT - ERDGESCHOSS:

- Fläche: 59,88 m²
- Lichthof: 11,68 m²
- Großzügiger Raum mit Einbauküche (ideal als Büro, Arbeits- oder Gästebereich)
- Überdachter Lichthof

- Weiteres Zimmer mit Dusche Verbindungstreppe zum Obergeschoss
- Weiteres Badezimmer mit separatem WC
- Vorraum
- Separater Eingang
- Ruhiger Innenhof

WOHNUNG 1 - OBERGESCHOSS

- **Wohnfläche: 66,50 m²**
- **Terrasse: 15,27 m²**
- **Garten: 7,36 m²**
- Helle Wohnküche mit **direktem Zugang zur ruhigen, begrünten Terrasse**
- Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Separate Gästetoilette
- Vorraum
- Abstellraum

Die beiden Ebenen sind über eine liebevoll renovierte **historische Stiege** miteinander verbunden.

HIGHLIGHTS:

- **Arbeitsbereich und Wohnbereich (leicht voneinander trennbar sind** (eigene Stromkreise).
- **Hochwertige Renovierung der Immobilie(2013)**
- **Fußbodenheizung** in allen Bereichen
- **Aluminiumfenster** mit elektrischen Außenjalousien und Fliegengittern
- Komplette **überdachte Terrasse** mit optional vollautomatisch verschließbaren Seiten
- **Ruhige Innenhof-Lage** im hinter Teil des Hauses mit viel Grün
- **Sauna**
- **Whirlpool**
- **Zwei Kellerabteile**
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Fassadendämmung (2013)

Beide Wohnungen werden **unmöbliert** übergeben; **die Küchen, Bäder, die Sauna sowie der Whirlpool verbleiben jedoch** in den Einheiten.

Ein **Garagenstellplatz** im Haus kann bei Bedarf um ca. **€ 120,- pro Monat** angemietet werden.

Kaufpreis: € 750.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Objekt näher bringen zu dürfen.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap