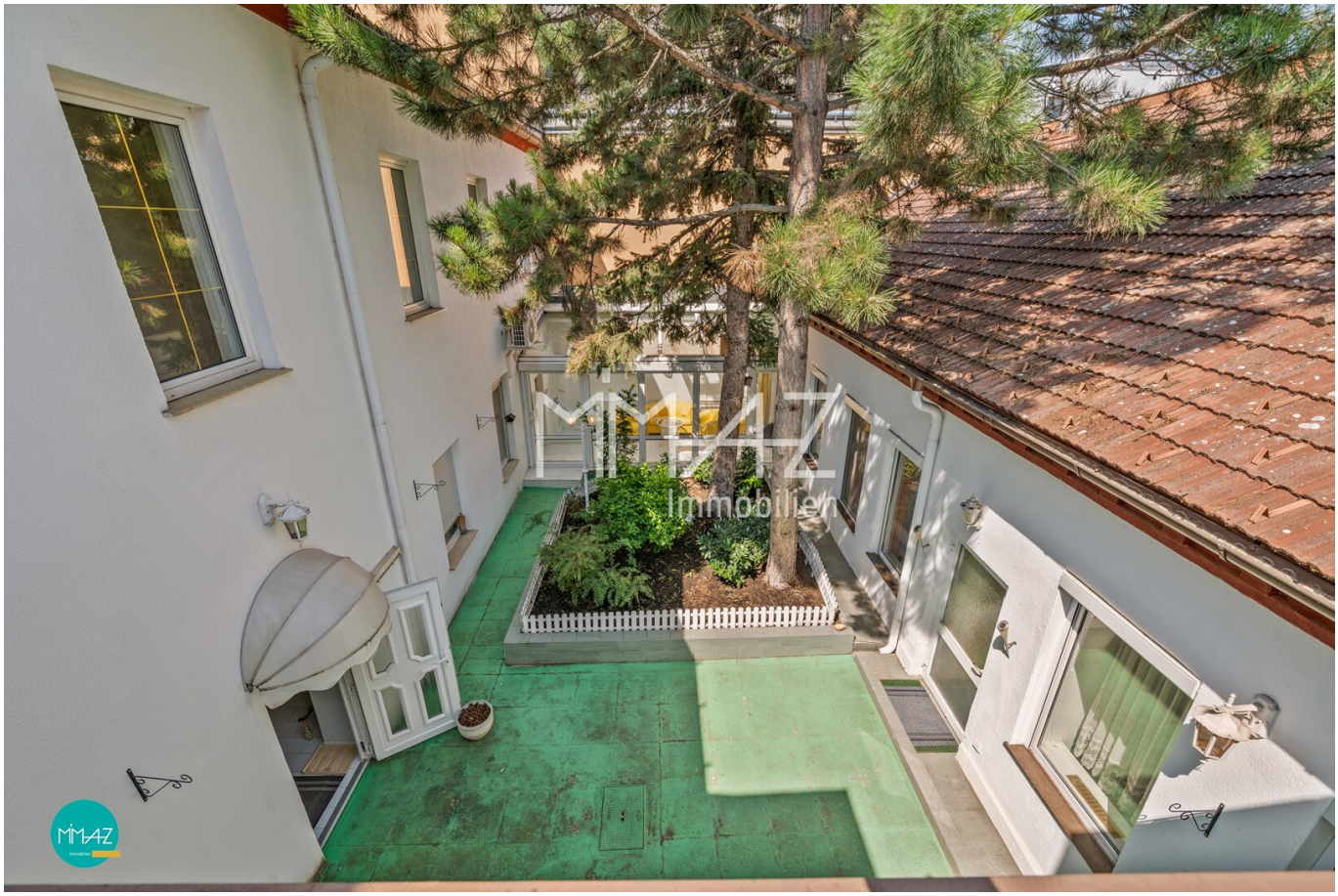
EIN VERBORGENES JUWEL DER GRÜNDERZEIT! Bestandsfreies Mehrparteienhaus mit privatem Atrium-Innenhof.



Blick von Terrasse

Objektnummer: 5630/505

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1889
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	415,00 m²
Nutzfläche:	513,00 m²
Zimmer:	14,50
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	37,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 152,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16





















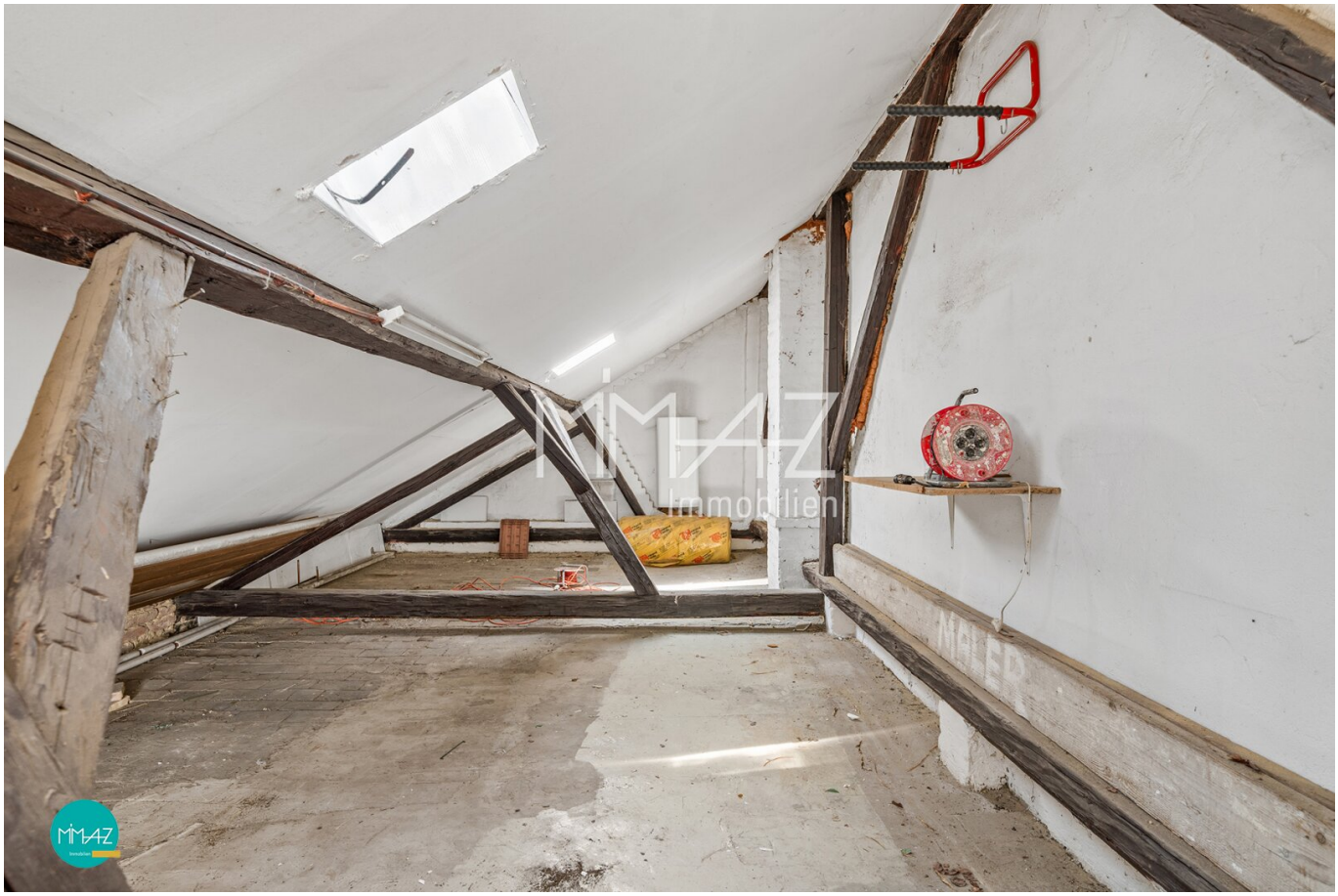






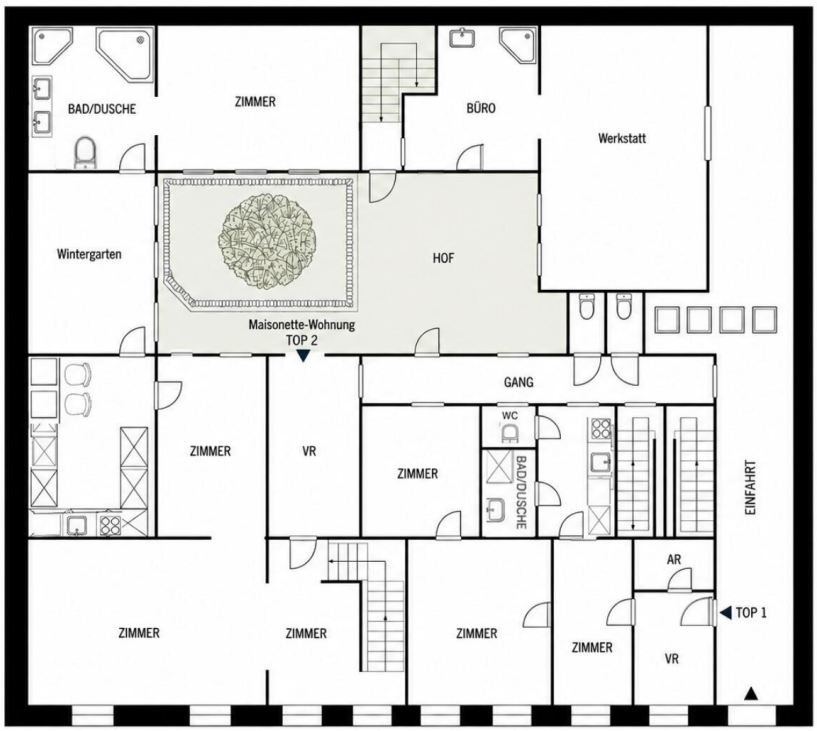





MALER



EG
PLAN


BAD/DUSCHE
ZIMMER
BÜRO
Werkstatt
Wintergarten
HOF
Maisonette-Wohnung
TOP 2
GANG
WC
ZIMMER
VR
ZIMMER
BAD/DUSCHE
EINFAHRT
AR
TOP 1
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
VR

OG
PLAN


WC
VR
TOP 7
TOP 6
TOP 5
ZIMMER
ZIMMER
WC
BADEDUSCHE
Zimmer
Maisonette-Wohnung
VR
Maisonette-
Wohnung
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER

Objektbeschreibung

DIE IDEALE BASIS FÜR IHR ZUHAUSE. GEMEINSAM UNTER EINEM DACH.

ATRIUM WOHNKLIMA MIT EDLEM CHARME DER GRÜNDERZEIT.

In einer **ruhigen Einbahnstraße**, gegenüber einer Parkanlage, befindet sich dieses repräsentative **Refugium im Grünen** auf einem ca. **528 m² großen Grundstück** in geschlossener Bauweise. **Lebensqualität im Quadrat:** Ob **Ein-/Zwei-** oder **Mehrfamilienhaus** oder eine **Kombination aus Business & Zuhause**: hier gibt es **genügend Raum für Familie & Zukunft**.

Das im 19. Jahrhundert in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Gebäude bietet derzeit eine **Nutzfläche von über 500 m²** und ist **teilunterkellert** (ca. 37 m²). Nach einer Überprüfung der Standfestigkeit besteht die Möglichkeit eines **Dachgeschossausbaus (BK I)** und einer **Erweiterung der Wohnnutzfläche** um zusätzlich ca. 160 m².

Das Gebäude präsentiert sich, seinem Baualter entsprechend, in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand mit derzeit **5 Wohnheinheiten** sowie betrieblich genutzten Flächen aus **Werkstatt, Lager, Büro** und KFZ-Stellplätzen. Bis vor Kurzem ist das Haus in seiner Gesamtheit genutzt (Eigennutzung und Vermietung) und stets sorgfältig gepflegt worden. Den Mittelpunkt der Liegenschaft bildet ein **begrünter Innenhof** mit direktem Zugang zum zentralen Stiegenhaus und zum **Wintergarten** von Top 2-4.

Über den zentralen, straßenseitig gelegenen **Eingangs- und Einfahrtsbereich** (elektrisches Rolltor) gelangt man zunächst zu Top 1 sowie weiter zum Stiegenhaus, von dem aus die übrigen 4 Wohneinheiten erschlossen werden. Angrenzend an die Einfahrt befindet sich die bisher als Werkstatt und Büro genutzte Betriebseinheit, die räumlich klar von den Wohnbereichen getrennt ist. Der **2-geschossige Straßentrakt** (Top 1, Top 2-4, Top 5, Top 6 und 7) ist teilweise unterkellert und wird hofseitig mit einem (nicht unterkellerten) **eingeschossigen Trakt mit ausbaubarem Pultdach** (hinterer Bereich von Top 2-4, Werkstatt, Büro) mit Zugang zur **Dachterrasse** erweitert.

Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über folgende Raumaufteilung:

ERDGESCHOSS

TOP 1: 3 Zimmer, Vorzimmer mit Abstellraum, sep. Küche, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenaschluss, sep. Toilette, ca. 73 m².

TOP 2-4: Maisonette: Vorzimmer, 6 Zimmer, sep. Küche mit Ausgang Wintergarten, Badezimmer mit Wanne/Dusche und Doppelwaschbecken, sep. Toilette, ca. 165 m².

OBERGESCHOSS

TOP 5: Vorzimmer mit Küche und Dusche, 2 Zimmer, ca. 54 m².

TOP 6: Vorzimmer mit Küche und Dusche, Zimmer, ca. 34 m².

TOP 7: Vorzimmer, offene Wohnküche, Zimmer, Badezimmer mit Dusche, sep. WC, ca. 65 m².

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**, die Fenster verfügen über 2- oder 3-fach Verglasung und teilweise Außenjalousien.

FAZIT: Diese Liegenschaft mit dem **Luxus eines privaten Atriums** ist großzügig **individuell gestaltbar**: der hofseitige Trakt könnte dank der Anschlüsse auch perfekt als **Wellness- und Ruhebereich** genutzt werden, die Wohnungen können je nach Wunsch zusammengelegt und vergrößert werden, sodass die gesamte Familie mit **genügend Freiraum** und **privatem Rückzugsbereich** unter einem Dach wohnen kann. Hier entsteht ein Zuhause, das sich den Bedürfnissen seiner Bewohner anpasst und über Generationen mitwachsen kann.

Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! **© MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Langexposé mit weiteren Details
- Grundbuchauszug
- Originalpläne, Unterlagen und Fertigstellungsanzeige aus dem Bauakt der MA37
- Flächenwidmungsplan
- Machbarkeitsstudie
- Quartalskosten/Gemeindeabgaben
- Energieausweis

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksfläche ca. 528 m²
- Nutzfläche inkl. Wintergarten und Sonderräume ca. 513 m²
- Keller ca. 37 m²
- Möglicher Dachgeschossausbau ca. 160 m²
- Private und gewerbliche Nutzung
- Gasetagenheizung
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap