

Exklusives Altbaujuwel mit Lift – Wohnung, Büro oder Praxis (barrierefrei)



Wohn-, Büro- oder Praxisraum

Objektnummer: 1684/450

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.208,33 €
Betriebskosten:	173,78 €
USt.:	17,38 €
Provisionsangabe:	

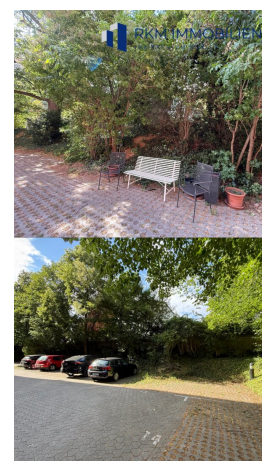
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

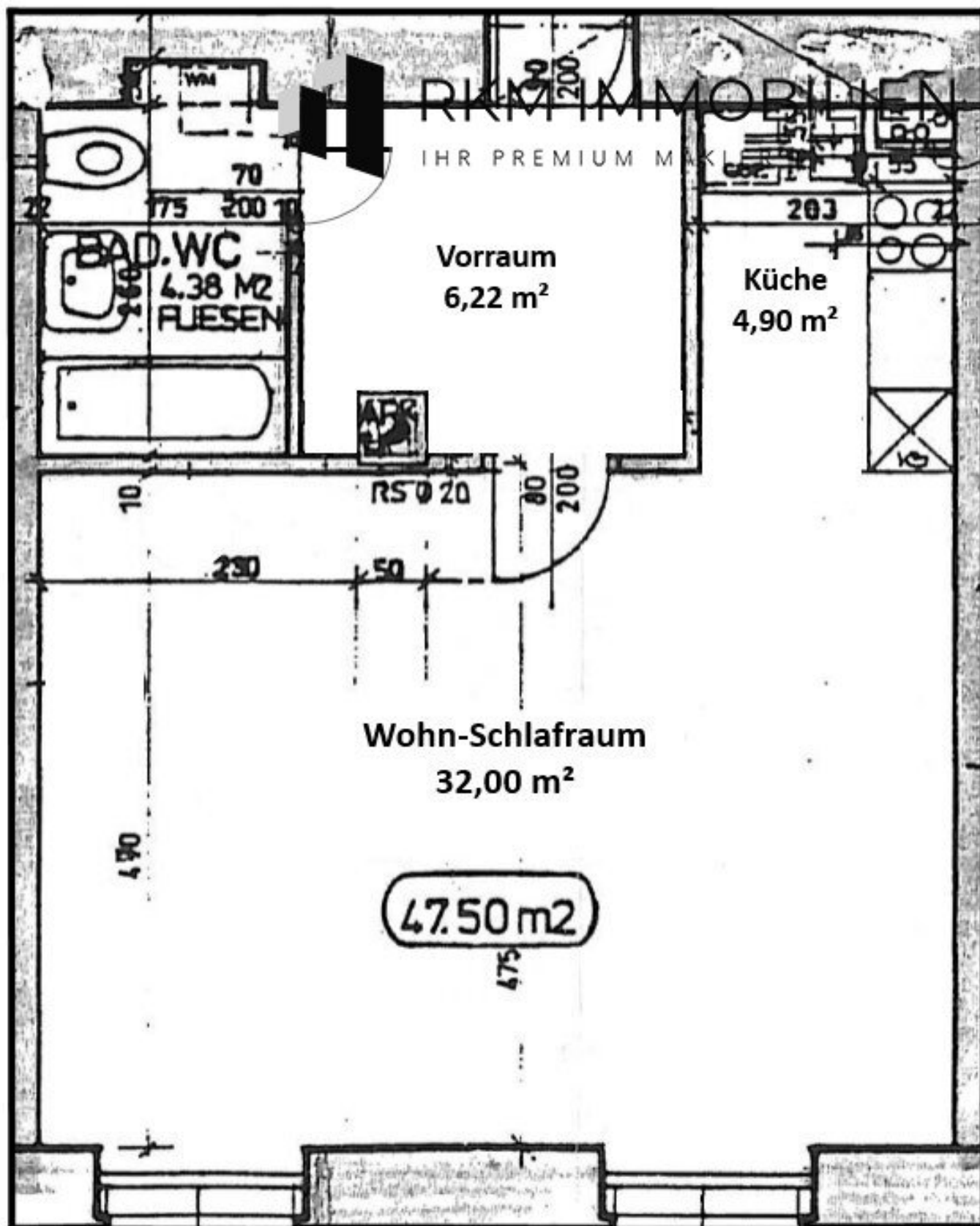
Ihr Ansprechpartner

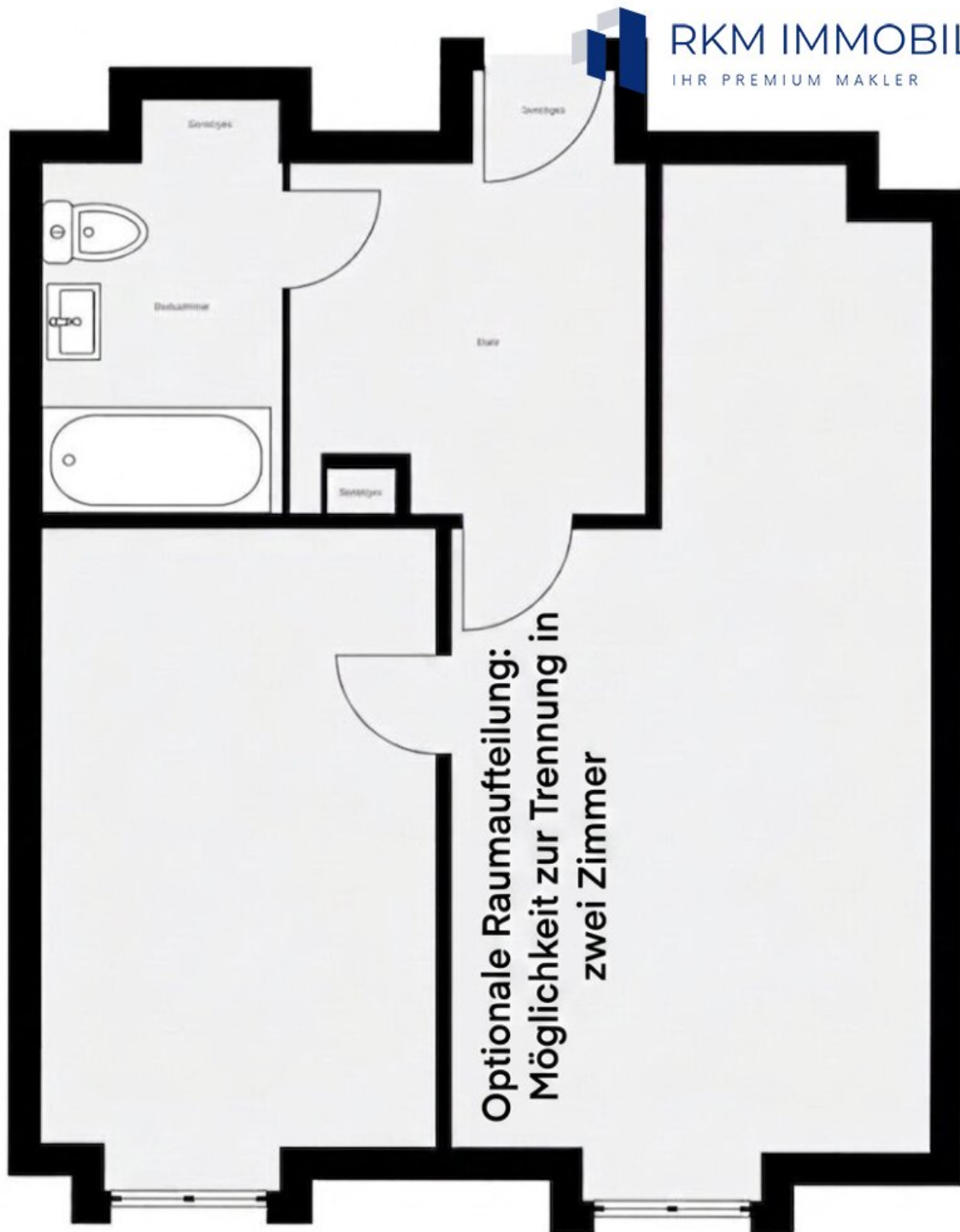


Mag. Yevgen Korniyevskyy

RKM Immobilien
Charasgasse 6







Objektbeschreibung

Stilvolles Altbaujuwel mit Lift – Wohnung, Büro oder Praxis

Zum Verkauf gelangt eine **sehr helle und großzügige 1-Zimmer-Altbauimmobilie mit ca. 48 m²** in einem **gepflegten und repräsentativen Altbau mit Lift** und wunderschön gestalteter historischer Fassade.

Die Immobilie überzeugt durch ihre **flexible Raumgestaltung, großzügige Raumhöhe von ca. 3,40 m und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**. Sie eignet sich sowohl als **Wohnung als auch als Büro oder Praxis** und bietet damit eine interessante Kombination aus privater und gewerblicher Nutzung.

Durch eine zusätzliche Trennwand oder eine entsprechende Möblierung besteht die Möglichkeit, **einen zweiten separaten Raum zu schaffen**. Eine entsprechende Gestaltungsmöglichkeit ist im Grundriss dargestellt.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 48 m² Nutzfläche
- Wohnung, Büro oder Praxis – vielseitig nutzbar
- Altbau mit Lift und repräsentativer Fassade
- Großzügige Raumhöhe von ca. 3,40 m
- Südseitige Ausrichtung mit schönem Blick ins Grüne
- Sehr helle Räumlichkeiten
- Möglichkeit zur Schaffung eines zweiten Raumes
- Große Holzfenster mit Oberlichtern und Doppelverglasung
- Innenliegende Doppelrollos für Tag- und Nachtbetrieb
- Hochwertiger Laminatboden und Fliesen
- Designerbeleuchtung mit Dimmerfunktion
- Sehr gute Parksituation direkt vor dem Haus

Küche

Die **moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet** und verfügt über sämtliche Elektrogeräte. Eine zusätzliche **LED-Arbeitsplatzbeleuchtung**, zahlreiche Steckdosen sowie hochwertige dekorative Rückwände mit Fotodruck runden die Ausstattung ab.

Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über **moderne Badezimmermöbel, LED-Beleuchtung und eine zusätzliche Duschabtrennung**.

Ein **Waschmaschinenanschluss** ist vorhanden.

Vorraum

Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz und verfügt über eine **Garderobe und einen Spiegel**. Zusätzlich besteht genügend Raum für einen größeren Kleiderschrank.

Haus und Allgemeinbereiche

Das **gepflegte und charaktervolle Altbauhaus** besticht durch zahlreiche historische Details, darunter **schmiedeeiserne Geländer, stilvolle Buntglasfenster und ein repräsentatives Stiegenhaus**.

Der **begrünte und eingezäunte Innenhof** bietet eine angenehme und ruhige Atmosphäre sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie ist über den **hinteren Eingang des Hauses vollständig barrierefrei erreichbar**.

Zusätzlich stehen den Bewohnern bzw. Nutzern ein **Abstellraum sowie eine Waschküche** zur Verfügung.

Parksituation

Ein besonderer Vorteil ist die **sehr gute Parksituation**. Direkt vor dem Haus stehen zahlreiche freie Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Dies ist insbesondere bei einer Nutzung als **Büro oder Praxis** sehr komfortabel für Kunden, Geschäftspartner oder Patienten.

Möblierung

Der angegebene Kaufpreis bezieht sich auf die Immobilie ohne Möbel.

Die vorhandene Möblierung kann bei Interesse **separat übernommen werden**. Der Preis für die Möbel kann **individuell vereinbart bzw. separat besprochen** werden.

**Eine vielseitig nutzbare Altbauimmobilie mit besonderem Charme – ideal für
Eigennutzer, Selbstständige oder Anleger.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von
den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!**

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich getroffenen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap