

**Rarität in 1170 Wien: 68m² Wohnung + 27m² separate
Garçonnière + 35 m² Doppelgarage**



Zimmer 1

Objektnummer: 1588/92
Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Gesamtfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	237,99 €
Sonstige Kosten:	207,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



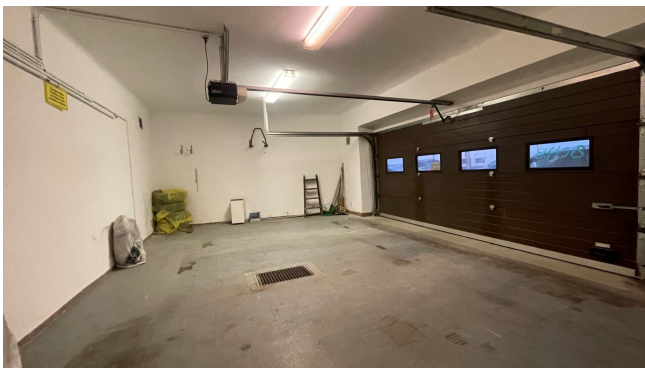
Stefan Schevcig



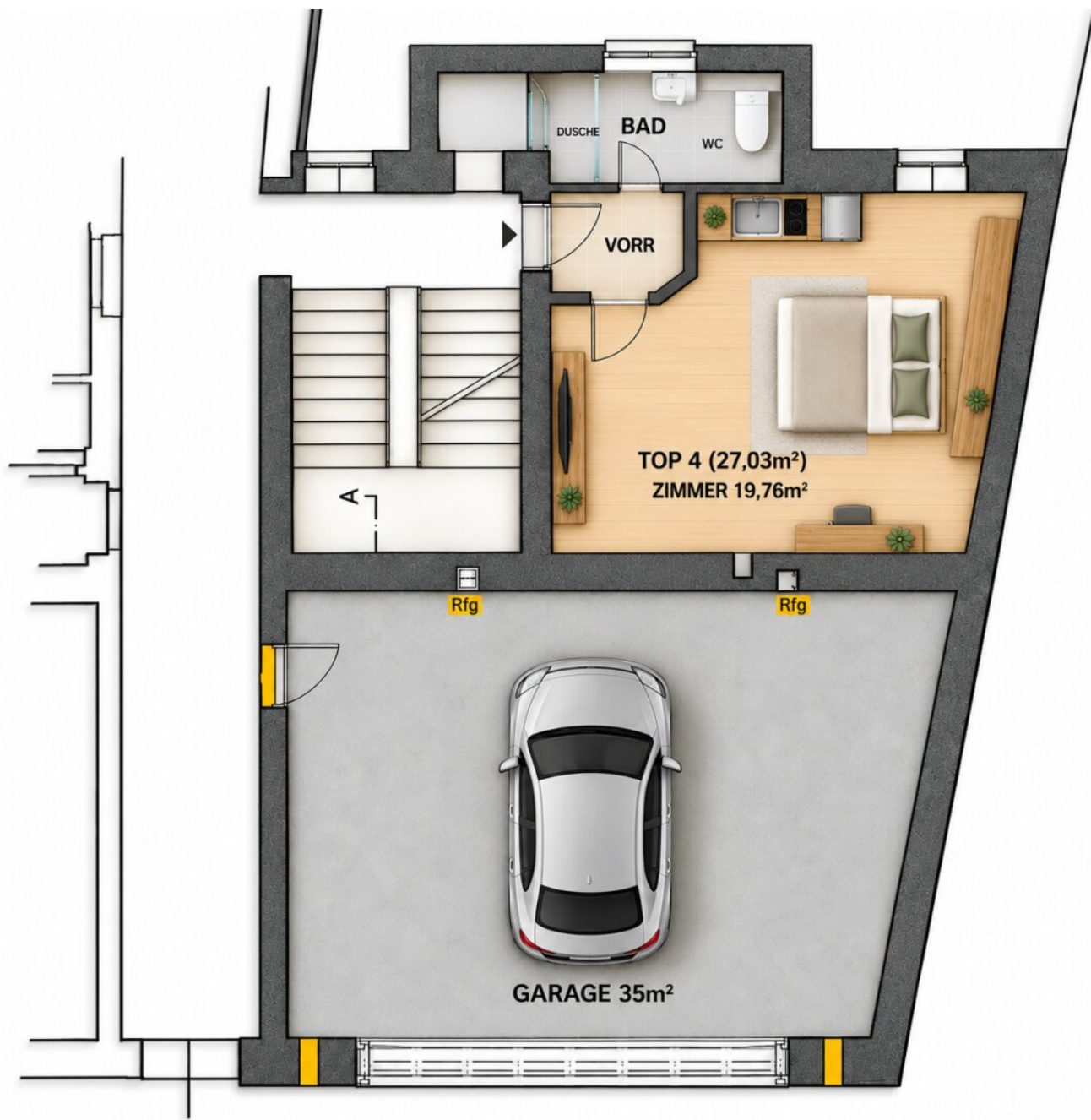












Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Gelegenheit im 17. Wiener Gemeindebezirk: Dieses Immobilienpaket verbindet eine ca. 68 m² große Wohnung mit einer zusätzlichen ca. 27 m² großen Garçonnière und einer großzügigen ca. 35 m² großen Doppelgarage – eine Kombination, die in Wien nur selten zu finden ist.

Das besondere Highlight ist die ebenerdig von der Gerbergasse zufahrbare Doppelgarage. Mit rund 35 m² bietet sie komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Die direkte, unkomplizierte Zufahrt macht sie sowohl für Eigennutzer als auch als langfristig wertvolle Ergänzung der Immobilie besonders interessant.

Zwei Einheiten – viele Möglichkeiten

Die Hauptwohnung verfügt über rund 68 m² Wohnfläche. Ergänzt wird sie durch eine separate Garçonnière mit ca. 27 m², wodurch sich insgesamt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die zusätzliche Einheit eignet sich beispielsweise ideal als Homeoffice, Gästewohnung, Unterkunft für ein Familienmitglied oder – je nach rechtlichen Voraussetzungen – zur separaten Vermietung. Gerade diese Flexibilität macht das Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Die Eckdaten auf einen Blick

Hauptwohnung: ca. 68 m²

Separate Garçonnière: ca. 27 m²

Doppelgarage: ca. 35 m²

Garage ebenerdig von der Gerbergasse zufahrbar

Kellerabteil ca. 10m²

Gesamtpreis für das Immobilienpaket: € 490.000,–

Eine Wiener Immobilie mit echtem Mehrwert

Wohnraum, eine zusätzliche separate Einheit und eine großzügige Doppelgarage in einem Gesamtpaket: Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnqualität, sondern vor allem Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten, die am Wiener Immobilienmarkt außergewöhnlich sind.

Kaufpreis gesamt: € 490.000,—

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap