Spannendes Objekt in Wiedner Bestlage zwischen Palais Schönburg und Alois-Drasche-Park!



Objektnummer: 4494

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Nutzfläche:	58,96 m²
Bürofläche:	58,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	312,42 €
USt.:	62,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7





























EG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein spannendes Objekt in Wiedner Bestlage zwischen Palais Schönburg und Alois-Drasche-Park!

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es kann auch eine direkt angrenzende weitere Fläche erworben werden.

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Ausstattungen sind nicht im Kaufpreis inkludiert bzw. noch zu besprechen.

Raumaufteilung der Fläche im EG:

- 1 Zimmer/Raum mit Einbauküche inkl. Geräte sowie einem Waschmaschinenanschluss. Zugang direkt von der Straße.
- 2 Zimmer
- 1 Bad/WC mit Dusche samt Glaswand, WC, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Thermo-Fenster, Einbauküche samt Geräten, Beheizung über moderne Infrarot-Heizung, hochwertiger Echtholz-Parkettboden sowie moderne Fliesen im Bad/WC, uvm.

Lage

Das Objekt befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, einem charmanten, zentralen und geschichtsträchtigen Stadtteil im Herzen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus prachtvollen Gründerzeithäusern, lebendigen Kulturszenen und einer erstklassigen Infrastruktur aus. Der nahegelegene Karlsplatz, der Alois-Drasche-Park sowie der Belvederegarten bieten zudem beliebte Treffpunkte für Erholung, Kunst und Gastronomie.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Station "Taubstummengasse" (U1) sowie die nahegelegene Station Südtiroler-Platz /Hauptbahnhof (U1, S-Bahn, Fernverkehr) und mehrere Straßenbahnlinien gegeben, die eine blitzschnelle Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Flughafen ermöglichen. Die Auffahrt zur Südosttangente (A23) ist in ca. 10 Min. zu erreichen.

Die Umgebung ist von urbanem Flair und der unmittelbaren Nähe zu wunderschönen Parkanlagen geprägt, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien bieten. Ein moderner SPAR Supermarkt ist nur ca. 200m entfernt und die Wiedner Hauptstraße sowie Favoritenstraße mit ihren unzähligen Shops, Cafés und Restaurants liegen in der direkten Umgebung.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap