#SQ - ATELIER - MODERNE 2 ZIMMER EINHEIT - NÄHE GUMPENDORFER STRASSE



Objektnummer: 22434

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,69 m²
Nutzfläche:	45,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.793,17 €
Betriebskosten:	219,39 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



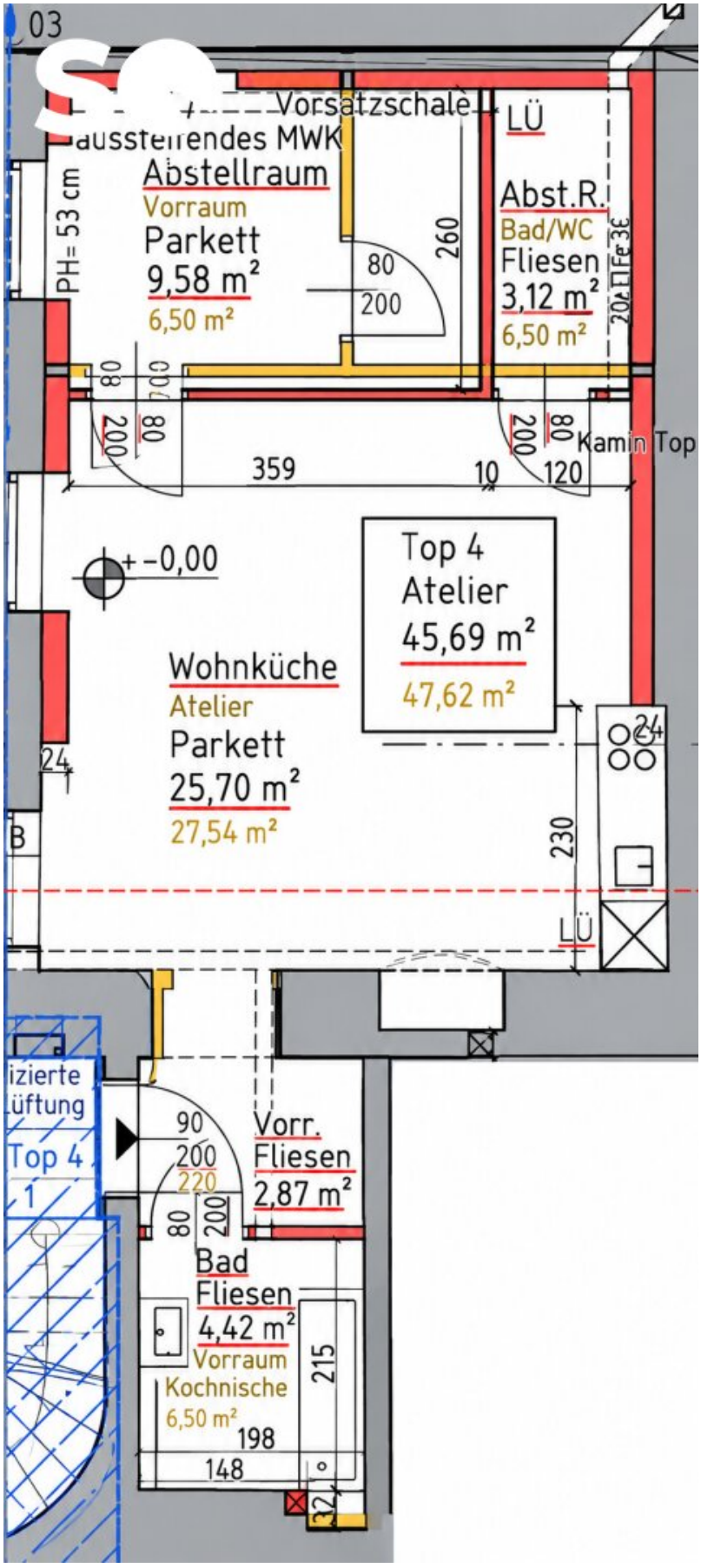









JÄGER BARBERSHOP


03
Vorsatzschale
LÜ
Abstellraum
Vorraum
Parkett
9,58 m²
6,50 m²
PH= 53 cm
80
200
260
Abst.R.
Bad/WC
Fliesen
3,12 m²
6,50 m²
Kamin Top
359
10
120
±0,00
Top 4
Atelier
45,69 m²
47,62 m²
Wohnküche
Atelier
Parkett
25,70 m²
27,54 m²
24
230
LÜ
Top 4
1
90
220
Vorr.
Fliesen
2,87 m²
Bad
Fliesen
4,42 m²
Vorraum
Kochnische
6,50 m²
215
198
148

Objektbeschreibung

Kompaktes Atelier mit ca. 45,69 m² in zentraler Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und modern ausgestattete **Erdgeschosseinheit mit einer Nutzfläche von ca. 45,69 m²**, die laut Widmung als **Atelier** ausgewiesen ist. Die Einheit befindet sich in einem **sanierten und äußerst gepflegten Gebäude** in der Hirschengasse in 1060 Wien.

Eckdaten im Überblick:

- NFL: ca. 46 m²
- Zimmer: 2
- WC: ja
- Bad: ja
- Abstellraum: ja

Die Einheit

Das Atelier überzeugt insbesondere durch seinen großzügigen Hauptraum mit Gewölbeelementen und einer offenen, modernen Gestaltung. Der hochwertige Parkettboden in Kombination mit den weißen Wänden und den charakteristischen Rundbögen schafft ein angenehmes und zugleich repräsentatives Ambiente.

Eine **voll ausgestattete Küchenzeile** ist harmonisch in den Hauptraum integriert. Die vorhandene Möblierung zeigt sehr gut, wie vielseitig sich die Fläche nutzen lässt – etwa als Atelier, Arbeits- und Kreativraum oder entsprechend der behördlich zulässigen Nutzung. (Die Einheit ist derzeit ohne Möbel)

Ergänzt wird die Einheit durch ein **modern verfliestes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschtisch** sowie einen separaten Vorraum. Die derzeitige Raumgestaltung verfügt zudem über einen abgetrennten Bereich, der auf den Fotos als Schlafbereich eingerichtet ist.

Besonders hervorzuheben sind die für eine Erdgeschosseinheit großzügige Raumwirkung, die Gewölbedecken sowie die insgesamt sehr gepflegte und moderne Ausstattung.

Raumaufteilung

Gemäß vorliegendem Plan weist **Top 4 / Atelier eine Gesamtfläche von ca. 45,69 m²** auf. Die Einheit gliedert sich in einen großzügigen Atelierbereich mit integrierter Küche sowie Vorraum, Badezimmer und Nebenflächen.

Die tatsächliche Ausführung und Möblierung ist den Objektfotos zu entnehmen. Der Grundriss dient zur Orientierung.

Kosten:

- Kaufpreis: € 219.000,--
- BK: € 219,--
- VErmittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter +43676 84429902 oder unter moullaev@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stadtquartier.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap