Wohn- und Geschäftshaus mit Gastro-Lokal und 3 Wohneinheiten in Mauerbach



Ansicht Wohn- und Geschäftslokal

Objektnummer: 95613

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1892
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	207,00 m²
Nutzfläche:	265,00 m²
Bäder:	3
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	690.000,00 €

Infos zu Preis:

Gemeinde: 712,73 €/Quartal Grundsteuer: 21,40 € Kanal: 517,78 € Seuchen: 7,05 € Abfall: 166,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6







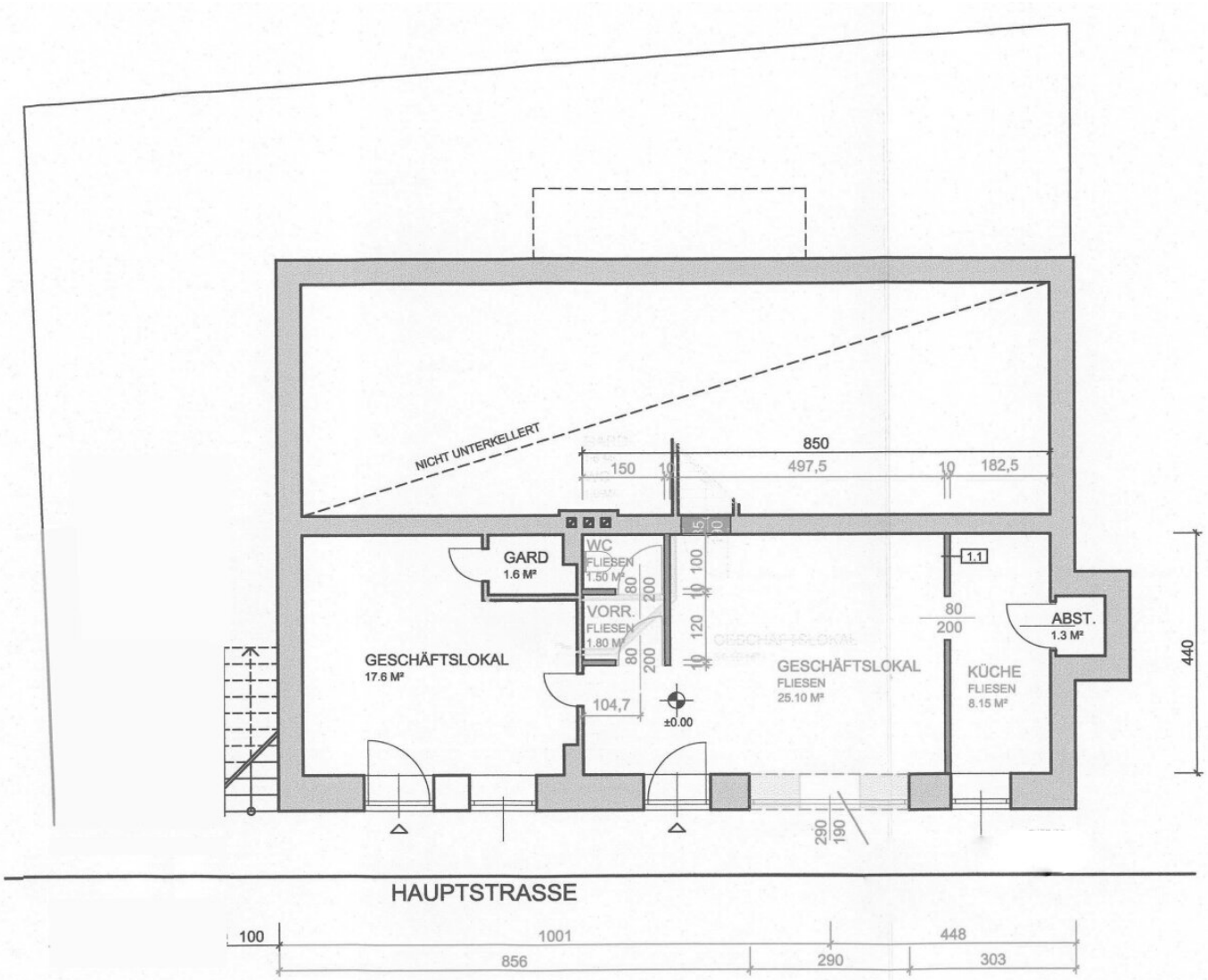




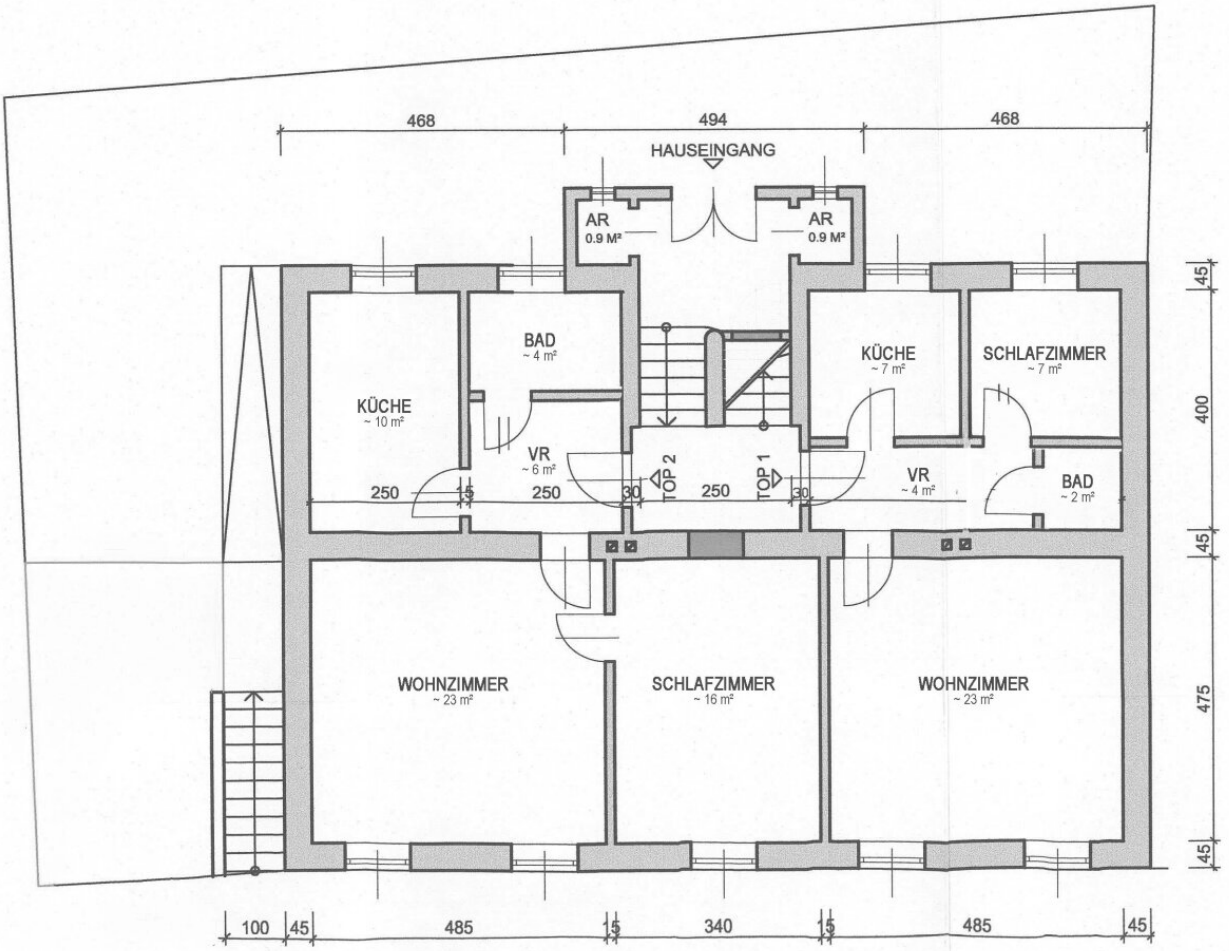




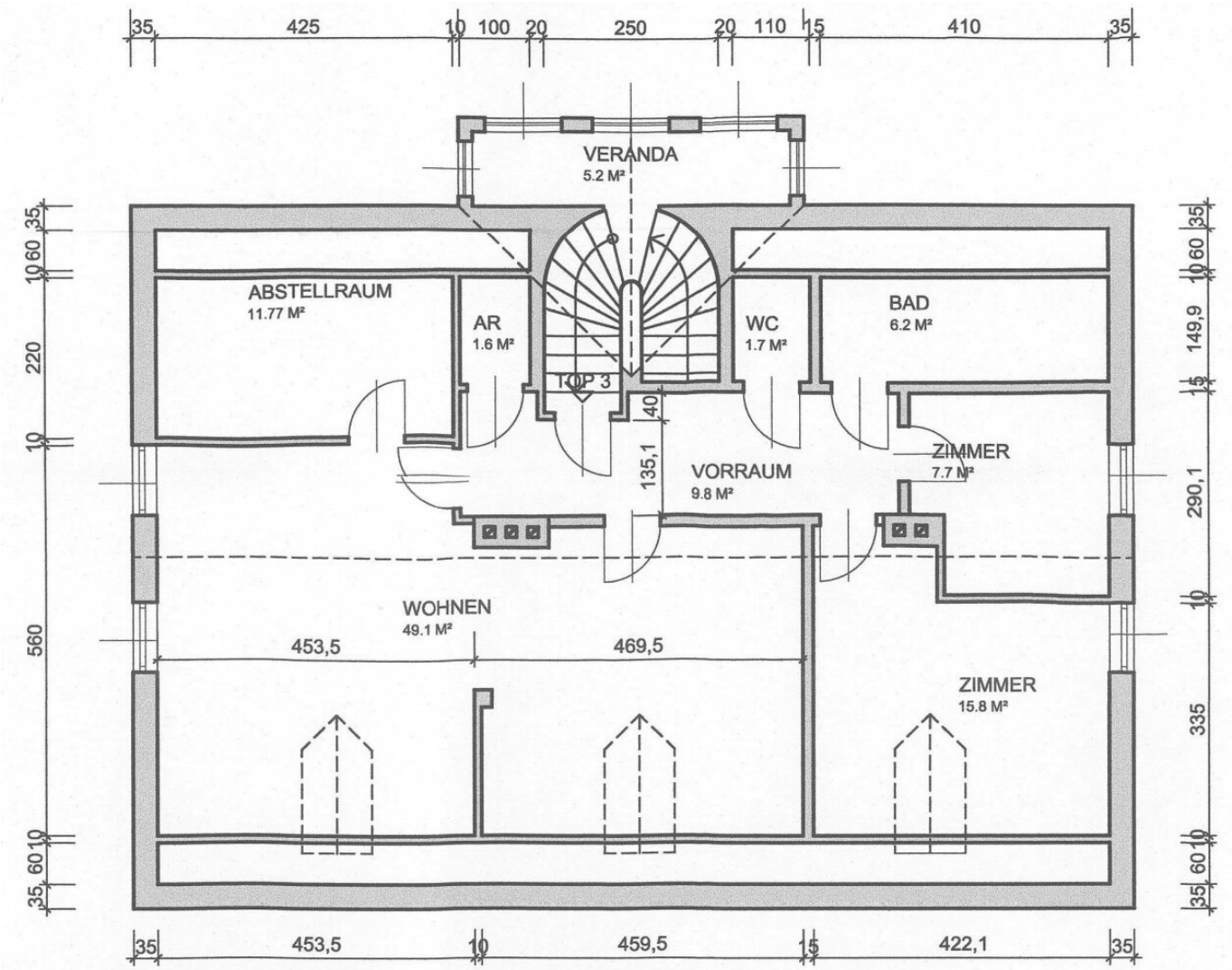




ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100



DACHGESCHOSS M 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein historisches Wohn- und Geschäftshaus von 1892 in Mauerbach im Wienerwald. Die Immobilie bietet eine gute Infrastruktur mit direkter Busverbindung nach Wien-Hütteldorf, einem gegenüberliegenden Supermarkt sowie Schulen in unmittelbarer Nähe. Das Gebäude verbindet eine gut sichtbare Gewerbefläche im Erdgeschoß mit 3 separaten Wohneinheiten in den Obergeschoßen, wovon zwei aktuell vermietet sind.

Das ca. 58 m² große Geschäftslokal im Erdgeschoß wurde 2020 für einen Gastro-Betrieb optimiert und verfügt über einen Gastraum mit Schauküche, eine Vorbereitungsküche und einen Lagerraum. Im Obergeschoß befinden sich die beiden vermieteten Einheiten: Top 1 mit ca. 43 m² und Top 2 mit ca. 60 m² Wohnfläche.

Das großzügige, ca. 104 m² umfassende Dachgeschoß (Top 3) wurde 1990/91 ausgebaut und steht bezugsfrei zur Eigennutzung oder Neuvermietung bereit. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Einbauküche, ein Wannenbad und ein sehr großes Wohnzimmer, das sich bei Bedarf mit minimalem Aufwand in 2 separate Räume trennen lässt, um die Einheit auf 4 Zimmer zu erweitern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap