Generalsaniertes Erdgeschoß mit loftartiger Raumhöhe in BESTLAGE



Objektnummer: 2475/40

Eine Immobilie von MMC Operations GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1914
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,20 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	420.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.048,08 €
Betriebskosten:	149,44 €
USt.:	29,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Evelyn Christina Derfler

MMC Operations GmbH
Gatterholzgasse 24/1
1120 Meidling








Digital bearbeitet












Digital bearbeitet

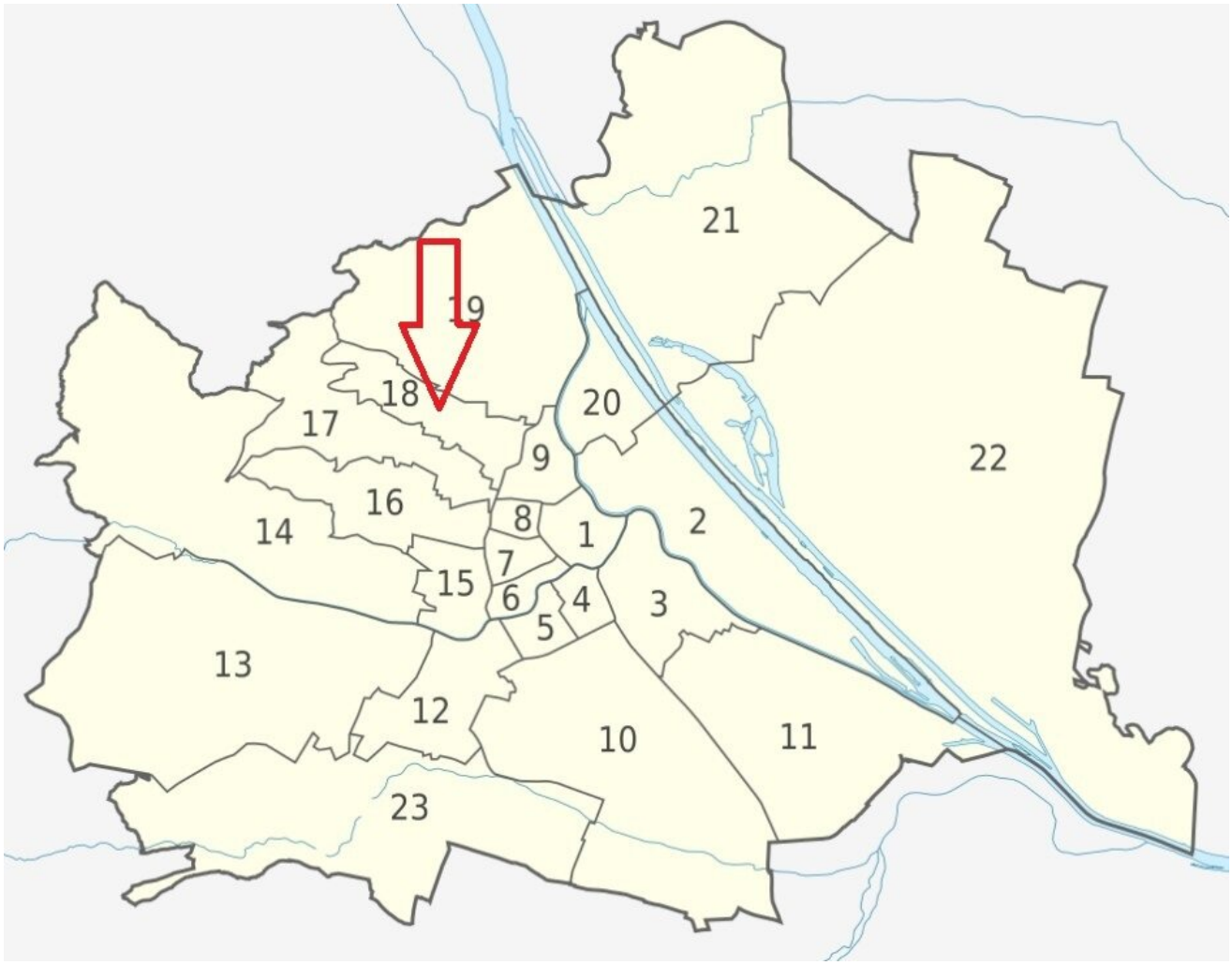





architecture
Digital bearbeitet






21
19
18
20
17
9
22
16
8
1
2
14
7
15
6
4
3
5
13
12
10
11
23

0. EG
1:100
HAUSEINGANG
WÄHRINGERSTRASSE
Kammer
Zimmereinheit 1
Unterkunftsraum
VR
AR
Kochraum
Bad
7.10 m²
Zimmer
Zimmereinheit 2
Unterkunftsr. 02
Geschäftslokal
Zimmereinheit 2
Unterkunftsr. 03
Fluchtweglänge = 27.82 m

ERDGESCHOSS - TOP 1&2 - WÄHRINGER STRASSE

Grundriss mit Einrichtungsvorschlag



Objektbeschreibung

Die Umgebung dieser besonderen Immobilie zählt zu den gefragtesten und nobelsten Lagen Wiens und ist geprägt von wunderschönen Altbauten, stilvollen Villen und viel Grünraum. Der beliebte Türkenschanzpark ist quasi "ums Eck", ebenso das belebte Grätzl rund um die S-Bahn Station "Gersthof" sowie der Aumannplatz - welcher im nächsten Jahr in eine verkehrsberuhigte Grünzone mit Pflanzbeeten, Wasserspielen und Hängematten umgestaltet wird.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Kaffeehäuser, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Währinger Straße. Ein besonderes Highlight in fußläufiger Nähe ist der beliebte Kutschkermarkt, der mit seinem vielfältigen Angebot an frischen regionalen Produkten, kulinarischen Spezialitäten und charmanten Lokalen zu den attraktivsten Märkten Wiens zählt. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. In nur wenigen Gehminuten sind die Straßenbahnlinien 40 und 41 zu erreichen - eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Die Schnellbahnlinie S45 bringt ihre Fahrgäste entlang der westlichen Bezirke Wiens von Hütteldorf bis nach Floridsdorf.

Fazit – Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens! Hier genießt man Wiener Lebensqualität in einem der traditionsreichsten und beliebtesten Bezirke der Stadt.

DAS KAUFOBJEKT

Dieses gediegene, äußerst gepflegte Altbaujuwel befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße zwischen dem "Gersthofer Platzl" und dem "Aumannplatz" und erstreckt sich über 4 Etagen. In den letzten Jahren fanden regelmäßig Adaptierungsarbeiten im Haus statt, die Eigentümergemeinschaft achtet besonders penibel auf ihr Haus, es ist auf einen guten Rücklagenstand zurückzugreifen.

Im Erdgeschoß mit typischem Wiener Altbauflair betritt man das ca. 83m² große Top, welches soeben entkernt und nun generalsaniert wird. Der süd- und straßenseitig ausgerichtet sonnige Wohnbereich bietet Raum für vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten, die Herstellung einer Galerie mit Treppe und damit Schaffung einer zusätzlichen Fläche von ca. 7m² für einen Schlafbereich ist möglich. Derzeit ist der Wohnbereich noch durch eine Türe von außen zu begehen, diese

kann erhalten oder durch ein Fenster ersetzt werden.

Absolutes HIGHLIGHT ist die ca. 3,50m hohe Decke, die selbst für einen Altbau als äußerst großzügig gilt. Große Fensterflächen Richtung Süden schaffen eine helle Atmosphäre trotz Lage im Erdgeschoß. Hier hat jeder die Möglichkeit, sich frei zu entfalten! Die Küche und das Badezimmer verfügen über ein "Gangfenster", das im Zuge der bisherigen Gewerbenutzung geschlossen wurde, jedoch jederzeit nach Genehmigung wieder zu öffnen ist.

Der Verkäufer ist auf die Sanierung und Herstellung von Industrial-Lofts spezialisiert und bietet diese Immobilie lt. Einreichplan/Grundriss in der Anlage generalsaniert inkl. Galerie **schlüsselfertig für einen Kaufpreis von € 420.000,- zzgl. Nebenkosten an**.

Noch kann das Objekt auch im unsanierten entkernten IST-Zustand (Gewerbewidmung) **zum Kaufpreis von € 249.000,- zzgl. Nebenkosten** erworben werden.

Die Immobilie eignet sich perfekt als Air-BnB Apartment mit 3 Unterkunftsräumen und 5 Betten zur Kurzzeitvermietung (Gewerbewidmung zur Beherbergung eines Serviced Apartments). In dieser Lage ist eine Auslastung von 70% als marktüblich anzusehen. Bei Selbstnutzung zu Wohnzwecken müsste die Wohnwidmung noch bei der Behörde nachgereicht werden.

Kurzum: Die Immobilie eignet sich ideal für Alle, die sich ein individuelles cooles Zuhause wünschen oder ein lukratives Einkommen mit Kurzzeitvermietung erzielen möchten.

Wir freuen uns, Ihnen diese Rarität mit loftartiger Raumhöhe in ausgezeichneter Lage persönlich präsentieren zu dürfen.

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 <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap