RARITÄT! Erdgeschoß mit loftartiger Raumhöhe in BESTLAGE - Sanierungsprojekt



Hausansicht

Objektnummer: 2475/43

Eine Immobilie von MMC Operations GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1914
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,40 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.985,61 €
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


GERSTHOF






Digital bearbeitet


















Digital bearbeitet

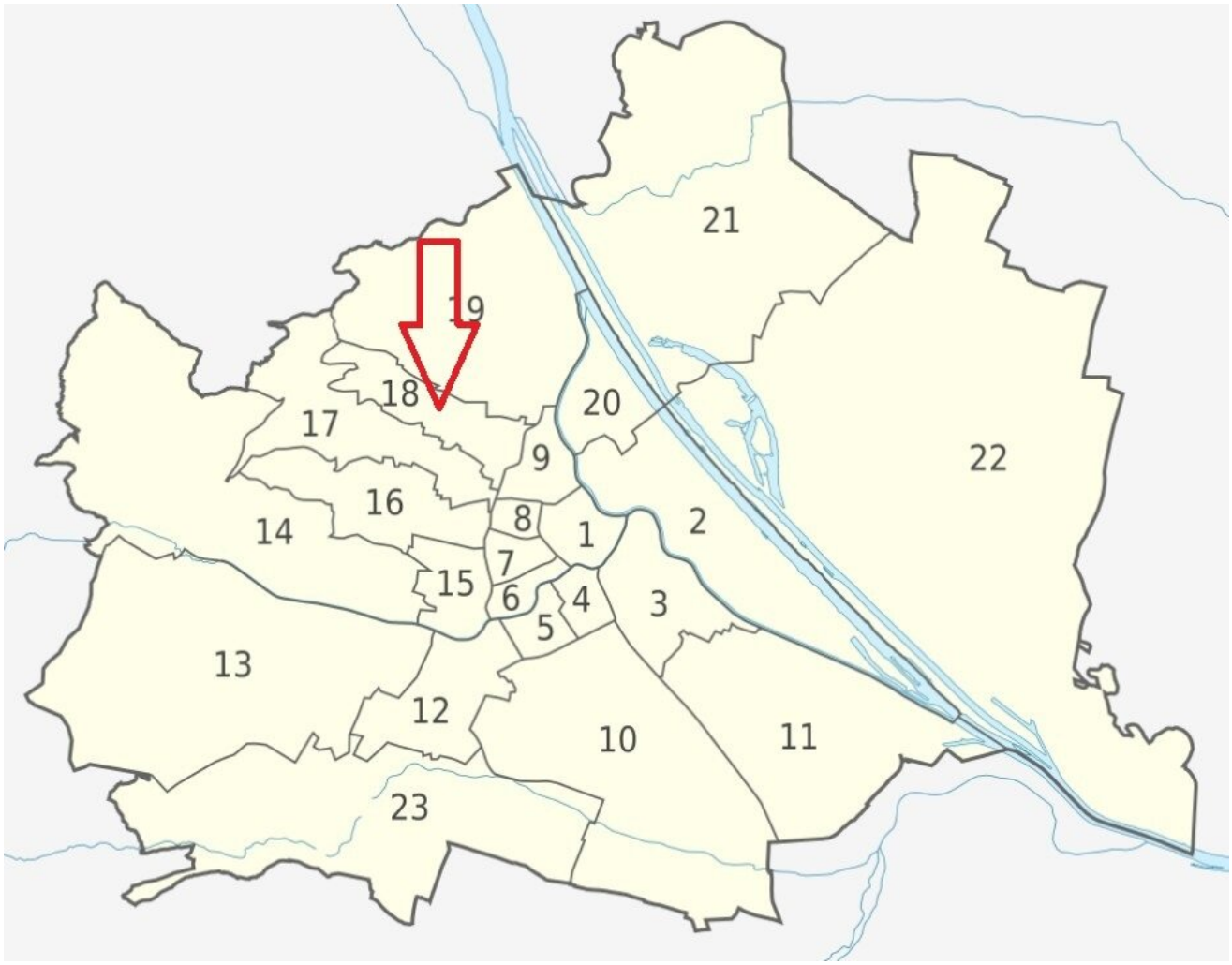


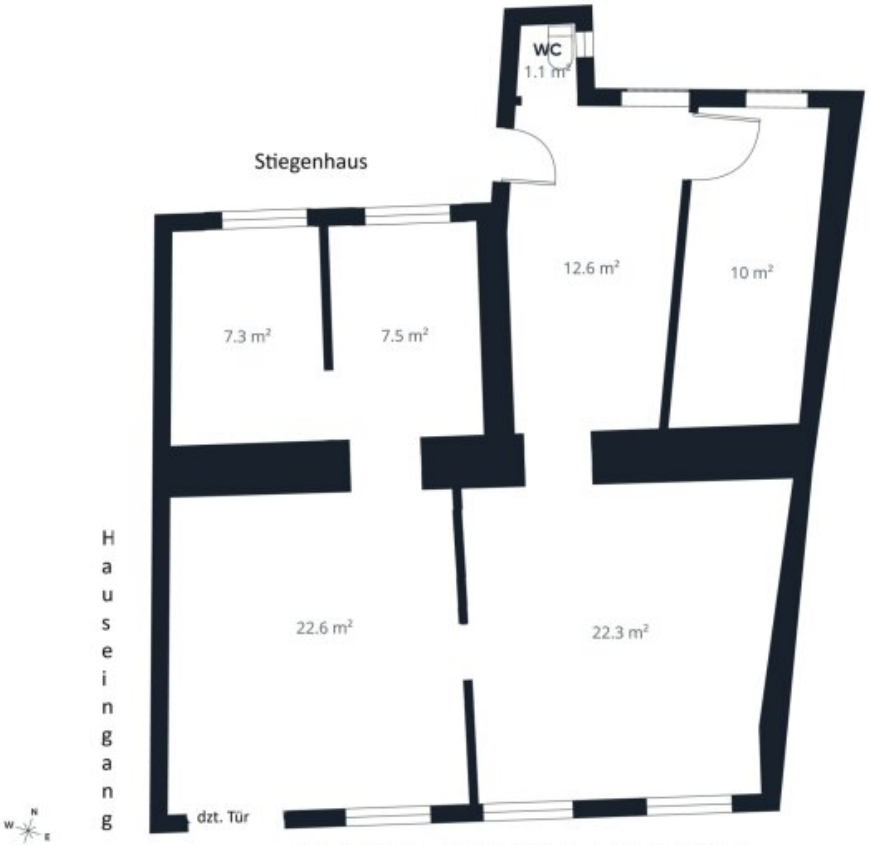



Digital bearbeitet






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



Verkehrsberuhigte Einbahnstraße mit Grüninseln

Ungefähre Gesamtfläche[1]
83.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

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
Fluchtwegläge = 27.82 m

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

Diese gediegene, äußerst gepflegte Liegenschaft 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 wurde und auf eine Generalsanierung durch den/die neuen Eigentümer-/in wartet. Der süd- und straßenseitig ausgerichtete sonnige Wohnbereich bietet Raum für vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten, sogar der Einzug einer Galerie mit Treppe und damit Schaffung zusätzlicher Flächen 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 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. Vielerlei Nutzungsmöglichkeiten bieten sich dar:

- Generalsanierung der Immobilie und Vermietung als Air-BnB Apartment mit 3 Unterkunftsräumen und 5 Betten zur Kurzzeitvermietung (die Immobilie verfügt derzeit über eine Gewerbewidmung zur Beherbergung eines Serviced Apartments). In dieser Lage ist eine Auslastung von 70% als marktüblich anzusehen. Der derzeitige Eigentümer hat bereits eine Planung des neuen Grundrisses bei der Behörde eingereicht.

- Generalsanierung der Immobilie zur Selbstnutzung zu Wohnzwecken. Die Wohnwidmung müsste noch bei der Behörde nachgereicht werden.

Gerne übernimmt der Verkäufer auf Wunsch die Generalsanierung dieser besonderen Immobilie.

Nach Erledigung von Behördengängen, Abgaben, Einreichplänen, Einbau von Heizung, Elektrik, Böden, neuen Fenstern, Malerarbeiten, Anschlüssen sowie Schaffung einer Galerie mit Treppe im Wohnbereich wäre das Objekt **schlüsselfertig für € 420.000,- zzgl. Nebenkosten** zu erwerben.

Im unsanierten entkernten IST-Zustand (Gewerbewidmung) bieten wir dem Käufer das Objekt **aktuell zum Kaufpreis von € 249.000,- zzgl. Nebenkosten** an.

Kurzum: Die Immobilie eignet sich ideal für Anleger, Investoren, Air-BnB Betreiber oder auch Eigennutzer, die sich ein individuelles, cooles Zuhause wünschen. 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