Wohnung mit zwei privaten Innenhöfen, Hobbyraum & spannendem Nutzungspotenzial



Küche/ Raum

Objektnummer: 1751/343

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Nutzfläche:	62,59 m²
Bürofläche:	62,59 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,92 m²
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	268,74 €
USt.:	26,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nemanja Radmilovic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43 650 5619620

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



















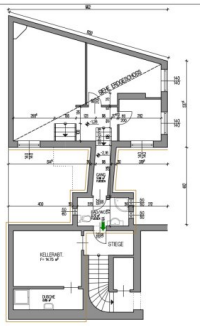





AUTHENTIC
FINANCE
EXKLUSIVE VORTEILE
Top Konditionen. Persönliche Betreuung. Einfach & schnell.
Unabhängige Bankenauswahl
Internes Expertenteam
Immobilien Finanzierungen
Zinsverhandlungs Garantie
JETZT FINANZIEREN
QR-Code scannen
Daten eingeben
Wir melden uns persönlich
IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:
100% KUNDEN ZUFRIEDENHEIT
www.authentic-finance.at

AUTHENTIC

REALESTATE

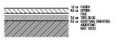


KELLERGESCHOSS

ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN STATISCH ODER MECHANISCH ENTLÜFTET

FENSTER rec. weiss
Kunststoffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung

FUSSBODENAUFBAU NASSRÄUME



LEGENDE

- ABBRUCH
- NEUBAUE
- HOLZBAU
- BESTAND
- BRANDMEIDER



ERDGESCHOSS

ANRAINERLISTE:

GST.N.R.: 1352 EZ: 1215
DI MAG HANS JÜRGEN LEITNER
1130 WIEN, ALTGASSE 15

GST.N.R.: 1223 EZ: 1221
ERMONE BETEILIGUNGEN GMBH
1010 WIEN, HERRENGASSE 17/15

GST.N.R.: 715
STADT WIEN (ÖFFENTL.GUT)
1082 WIEN, RATHAUS

GST.N.R.: 640
STADT WIEN (ÖFFENTL.GUT)
1082 WIEN, RATHAUS



LAGEPLAN 1:500

AUTHENTIC REALESTATE

Paris :

EINREICHPLAN

FÜR DEN BESTAND DER WOHNUNG TOP 1
AUF DER LIEGENSCHAFT IN WIEN 17., WATTGASSE 76,
GST.NR.: 1353, EZ: , KAT.GEM.: HERNALS

GRUNDRISS Erd-/Kellergeschoss	M-1:100
LAGEPLAN	M-1:500

Behörde

Grundeigentümer:

RIMTIC MAJA

BACHGASSE 12/1/10
1160 WIEN

Bauwerber:

RIMTIC MAJA

BACHGASSE 12/1/10
1160 WIEN

Planverfasser :

ARCHITEKT DIPL.ING ERWIN KINGER
1030 WIEN, HÖRNEGASSE 5/10, TEL.: 01/7 03 64, FAX: 24 35

Bauführer :

Datum : 16 MAI 2022 | Gezeichnet : AKS | Plangröße : 0.385 m² | Plannummer : 2022/04/01

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Gelegenheit für Eigennutzer, Kreative, Unternehmer und Käufer mit Blick für Entwicklungspotenzial:

Zum Verkauf gelangt eine im Souterrain gelegene Wohnung im Hofgebäude der Liegenschaft Wattgasse 76 im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Die Einheit verfügt über rund **62,59 m² Nutzfläche** und bietet neben der eigentlichen Wohnung zwei exklusiv zugeordnete Hofflächen mit insgesamt rund **64,77 m²** sowie einen eigenen Hobbyraum mit rund **16,92 m² inkl. Badezimmer.**

Damit stehen dem Objekt insgesamt rund **144 m² zugeordnete Flächen** zur Verfügung – eine Kombination, die insbesondere in innerstädtischer Lage nur selten zu finden ist.

Die beiden privaten Hofflächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten: Ob als ruhiger Außenbereich, begrünter Rückzugsort, Kreativfläche oder Ergänzung zur Wohnung – hier lässt sich ein außergewöhnliches Arbeitsumfeld schaffen.

Besonders interessant ist auch das langfristige Entwicklungspotenzial der Einheit:

Der Wohnungseigentumsvertrag sieht für das Objekt eine Nutzung zu Wohnzwecken vor.

Baubehördlich ist die Einheit derzeit jedoch als Büro gewidmet.

Highlights

- ca. **62,59 m²**
- **zwei** exklusiv zugeordnete **Hofflächen** mit **Gartenhütte**
- insgesamt ca. **64,77 m² private Außenfläche**
- eigener **Hobbyraum** mit ca. **16,92 m² inkl. Badezimmer**
- insgesamt rund **144,28 m² zugeordnete Flächen**
- Küche vorhanden
- Badezimmer und WC

- Abstellraum
- ruhige Lage im Hofgebäude
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- interessantes Entwicklungspotenzial

Die Lage im Hofgebäude bietet ein angenehm zurückgezogenes Umfeld und hebt sich deutlich von klassischen straßenseitigen Wohnungen ab. Gleichzeitig befindet sich das Objekt im gewachsenen Stadtgebiet von Hernals mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung.

Eine Immobilie für Käufer, die nicht nur Quadratmeter suchen, sondern ein Objekt mit Charakter, ungewöhnlich viel privater Außenfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Einheit bei einer persönlichen Besichtigung.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

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.

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 <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap