

Schönes Geschäftslokal mit großem Garten in Top-Lage



Aurelie
Immobilien

Objektnummer: 6626/280

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,75 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	167.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.175,90 €
Betriebskosten:	178,30 €
USt.:	17,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aurelie Immobilien Team

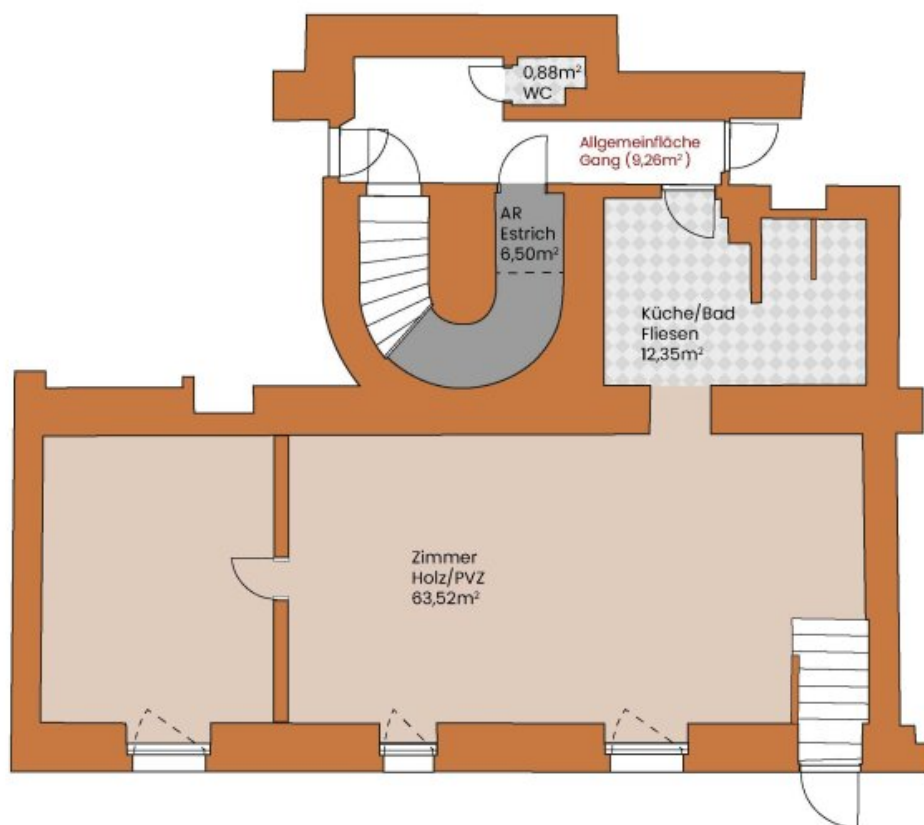
AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21
1080 Wien

T +43 1 9346159
H +43 676 598 834 0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







TOP 1A

Wohnfläche:

Stiege 1
Souterrain

76,75m²

Aurelie
Immobilien

er:
rgestellten Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können
nsprüche geleitet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die AUREZ Immobilien GmbH übernimmt
ftung für die Richtigkeit der Angaben. Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom
ur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Objektbeschreibung

ORTE ZUM WOHLFÜHLEN

Zum Verkauf steht ein Souterrain im 17. Bezirk in der Nähe vom Sport-Club Stadion.

Aufgrund der tollen Lage und des guten Zustands des Hauses, kann sich mit Planung und Renovierung diese Einheit zu einem wundervollen Wohlfühlort entwickeln.

Die perfekte Mischung zwischen schnell und gut angebunden, um in das Stadtzentrum zu gelangen und gemütlich erholsamen Spaziergängen im Wald in Neuwaldegg oder in den Weinbergen von Hernals.

Auch Kurzzeitvermietung wird durch den Wohnungseigentumsvertrag ermöglicht.

Dieses Geschäftslokal teilt sich wie folgt auf:

- 2 Zimmer mit hochgelegenen Fenstern
- großzügiger Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Abstellraum
- 45m² großer Garten (in unverbürgtem Ausmaß)
- Das Geschäftslokal befindet sich im Souterrain

Facts:

- Das Souterrain ist als Geschäftslokal gewidmet, wird jedoch als Wohnung genutzt
- Das Objekt ist befristet vermietet bis 15.04.2028
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 4%
- **Kaufpreis: 167.000,- Euro**

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap