

# **BÜRO/ORDINATION MIT GROSSER TERRASSE NAHE U6/U5**



**Objektnummer: 1693/38**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien,Hernals                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,89 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 95,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,63                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,76 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 26,15 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

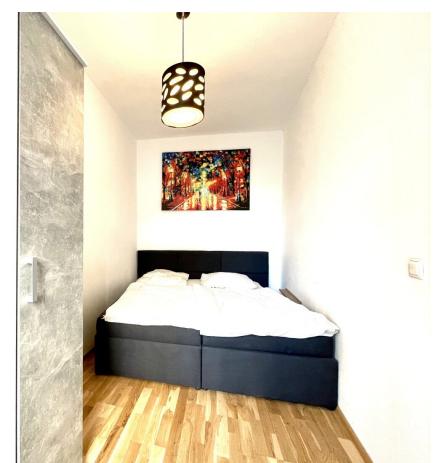
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

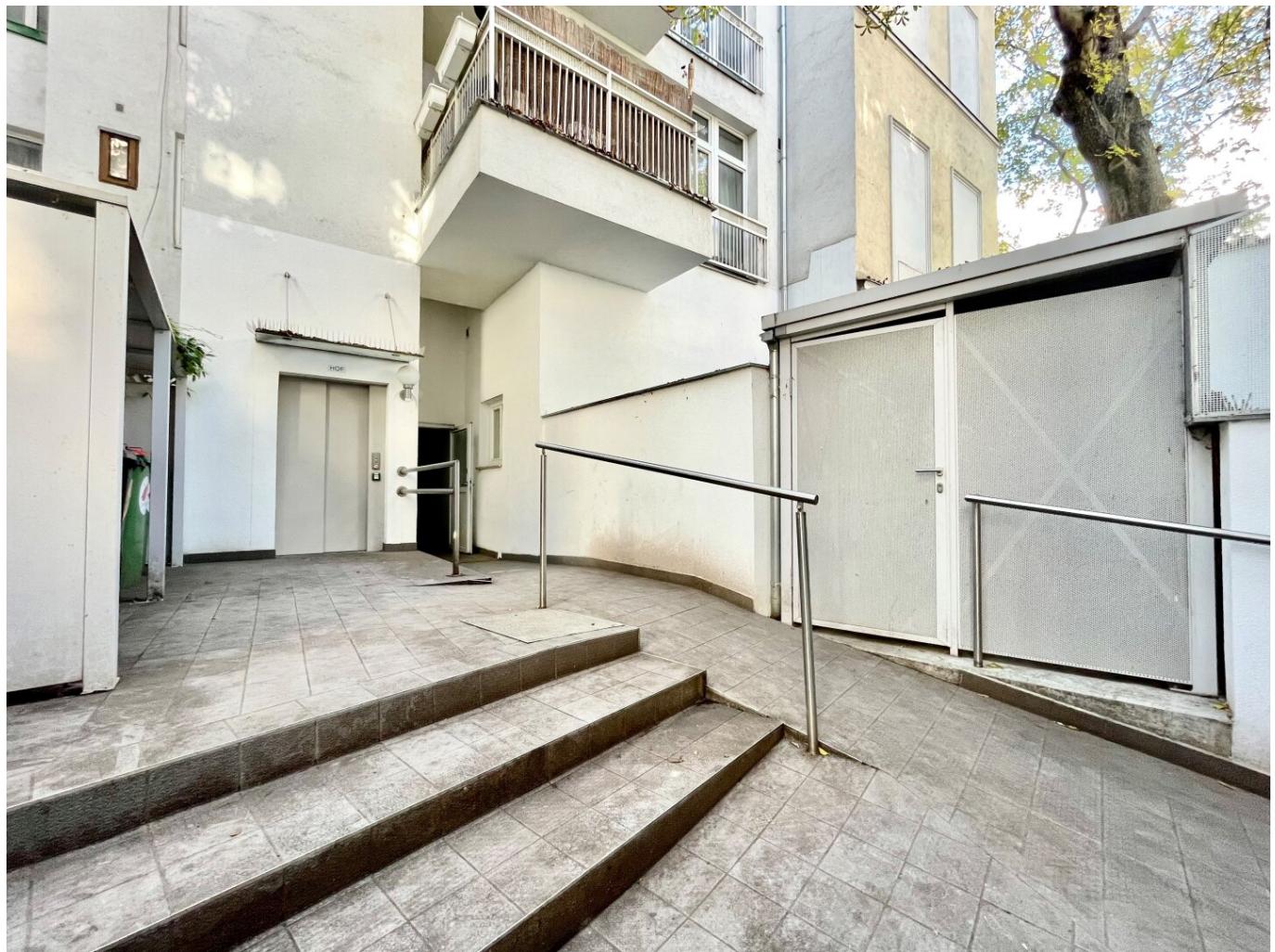


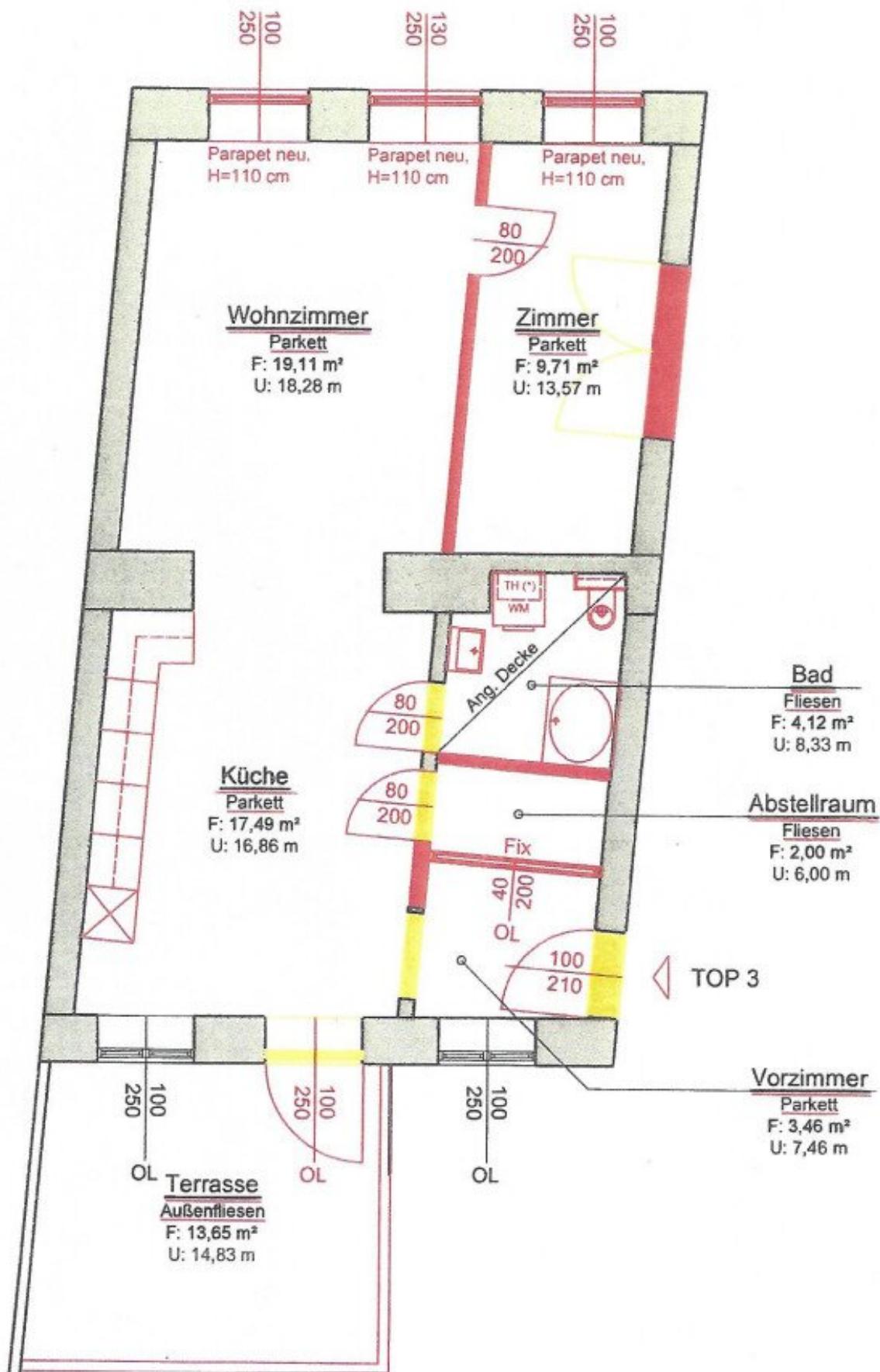
**Clemens Gamlisch**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a









## Objektbeschreibung

Diese möblierte 2-Zimmer Altbaueinheit befindet sich in einem modernisierten Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende. Das Objekt besticht durch die perfekte Raumaufteilung, die großzügige Terrasse, sowie die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Elterleinplatz sowie das älteste bestehende Hallenbad Wiens - das Jörgerbad. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U6 Station Alserstraße sowie zukünftig die U5 Station Elterleinplatz. Wenige Schritte entfernt fährt die Straßenbahlinie 43, die Sie direkt in die Wiener Innenstadt führt.

Die 2-Zimmer-Einheit erstreckt sich auf ca. 56m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 14m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer
- modernes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine
- Abstellraum

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Einbauküche inkl. Geräten
- Waschmaschine
- moderne Fliesen im Bad, Abstellraum und Vorzimmer
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

- Gegensprechanlage

Das Objekt ist teilmöbliert und kann auf Wunsch auch leer übergeben werden.

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein abschließbarer Fahrradabstellplatz.

OPTIONAL kann zusätzlich auch das darunter liegende Lager mit ca. 50m<sup>2</sup> um EUR 20.000,- erworben werden.

#### **Kosten:**

- KP: **EUR 249.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 156,91 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 85,28**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

Der Stand der Rücklage beträgt per 20.3.2023 gesamt ca. **EUR 63.700,-**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

#### **Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von

unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap