BÜRO/ORDINATION MIT GROSSER TERRASSE NAHE U6/U5

Objektnummer: 1693/38

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,89 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	130,76 €
USt.:	26,15 €

Provisionsangabe:

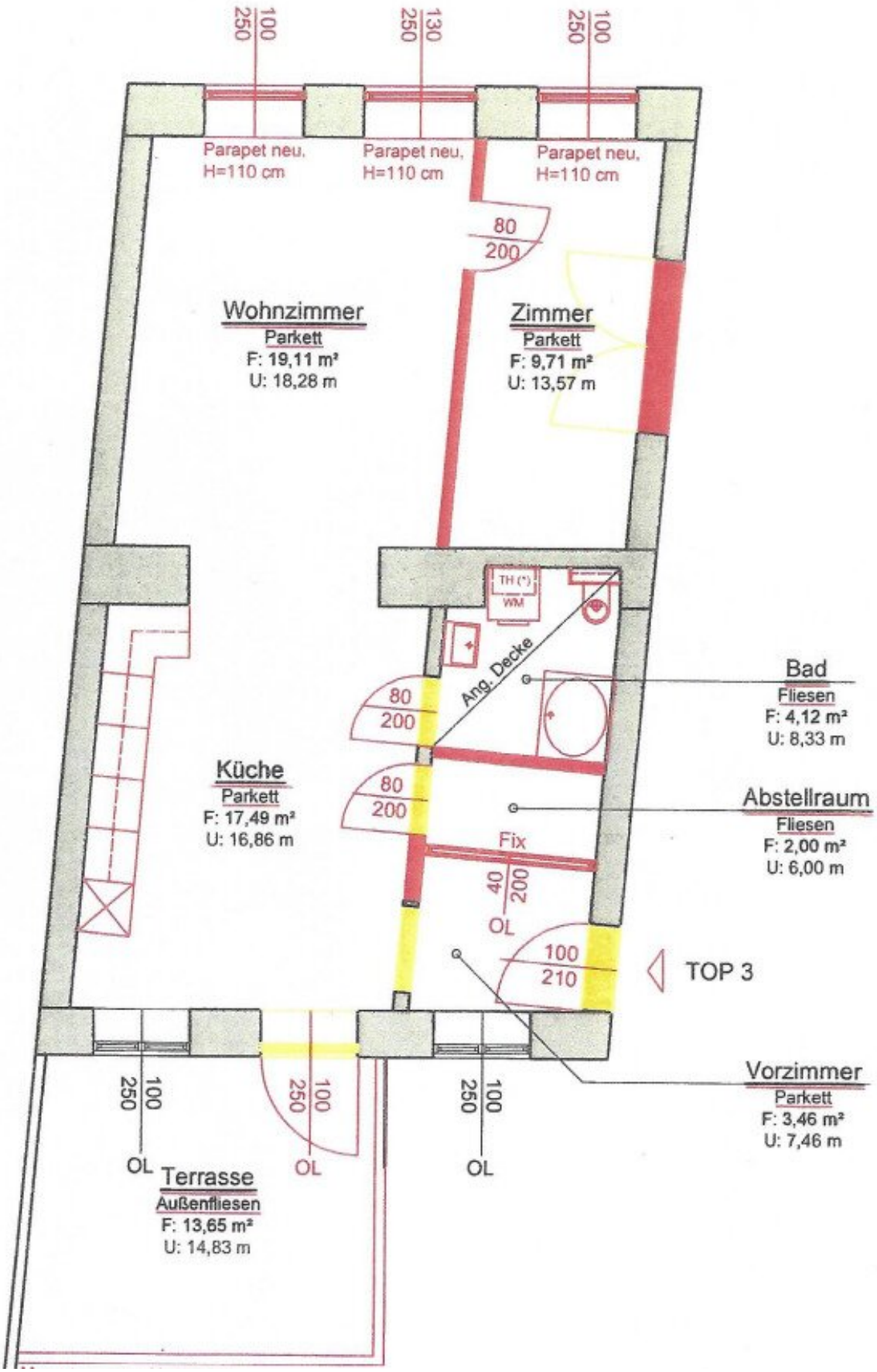
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a

HOF


100
250
130
250
100
250
Parapet neu,
H=110 cm
Parapet neu,
H=110 cm
Parapet neu,
H=110 cm
80
200
Wohnzimmer
Parkett
F: 19,11 m²
U: 18,28 m
Zimmer
Parkett
F: 9,71 m²
U: 13,57 m
TH (*)
WM
Ang. Decke
Bad
Fliesen
F: 4,12 m²
U: 8,33 m
80
200
Küche
Parkett
F: 17,49 m²
U: 16,86 m
80
200
Abstellraum
Fliesen
F: 2,00 m²
U: 6,00 m
Fix
40
200
OL
100
210
TOP 3
Vorzimmer
Parkett
F: 3,46 m²
U: 7,46 m
100
250
OL
100
250
OL
100
250
OL
Terrasse
Außenfliesen
F: 13,65 m²
U: 14,83 m

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 Straßenbahnlinie 43, die Sie direkt in die Wiener Innenstadt führt.

Die 2-Zimmer-Einheit erstreckt sich auf ca. 56m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 14m²)
- 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. 50m² um EUR 20.000,- erworben werden.

Kosten:

- **KP: EUR 295.000,-**
- 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.

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