

**ATELIER - BÜRO - ERSTBEZUG nach Renovierung -  
2-Räume Atelier mit 2-Ebenen und 2-EINGÄNGEN - 1170  
WIEN- HERNALS!**



**Objektnummer: 11**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

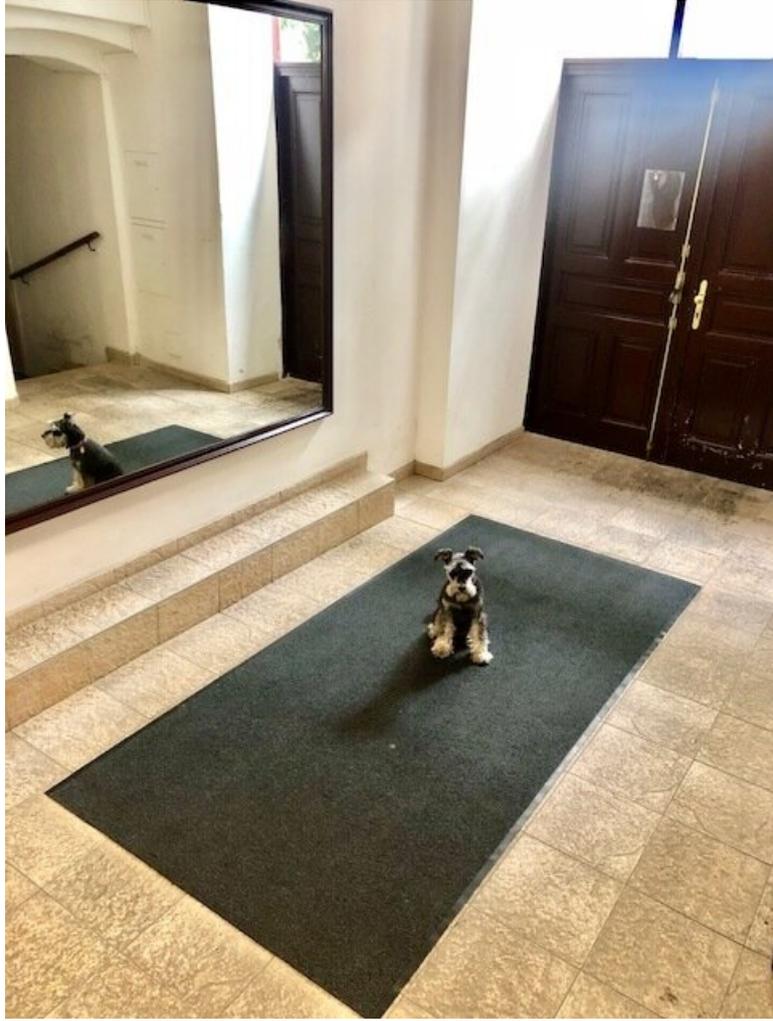
|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Kastnergasse                      |
| Art:                          | Büro / Praxis                     |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 100,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 130,17 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,78                            |
| Kaltmiete (netto)             | 1.158,00 €                        |
| Kaltmiete                     | 1.359,00 €                        |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 11,58 €                           |
| Betriebskosten:               | 201,00 €                          |
| USt.:                         | 271,80 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

4.892,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







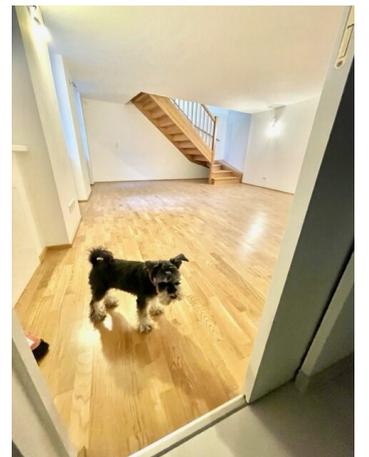










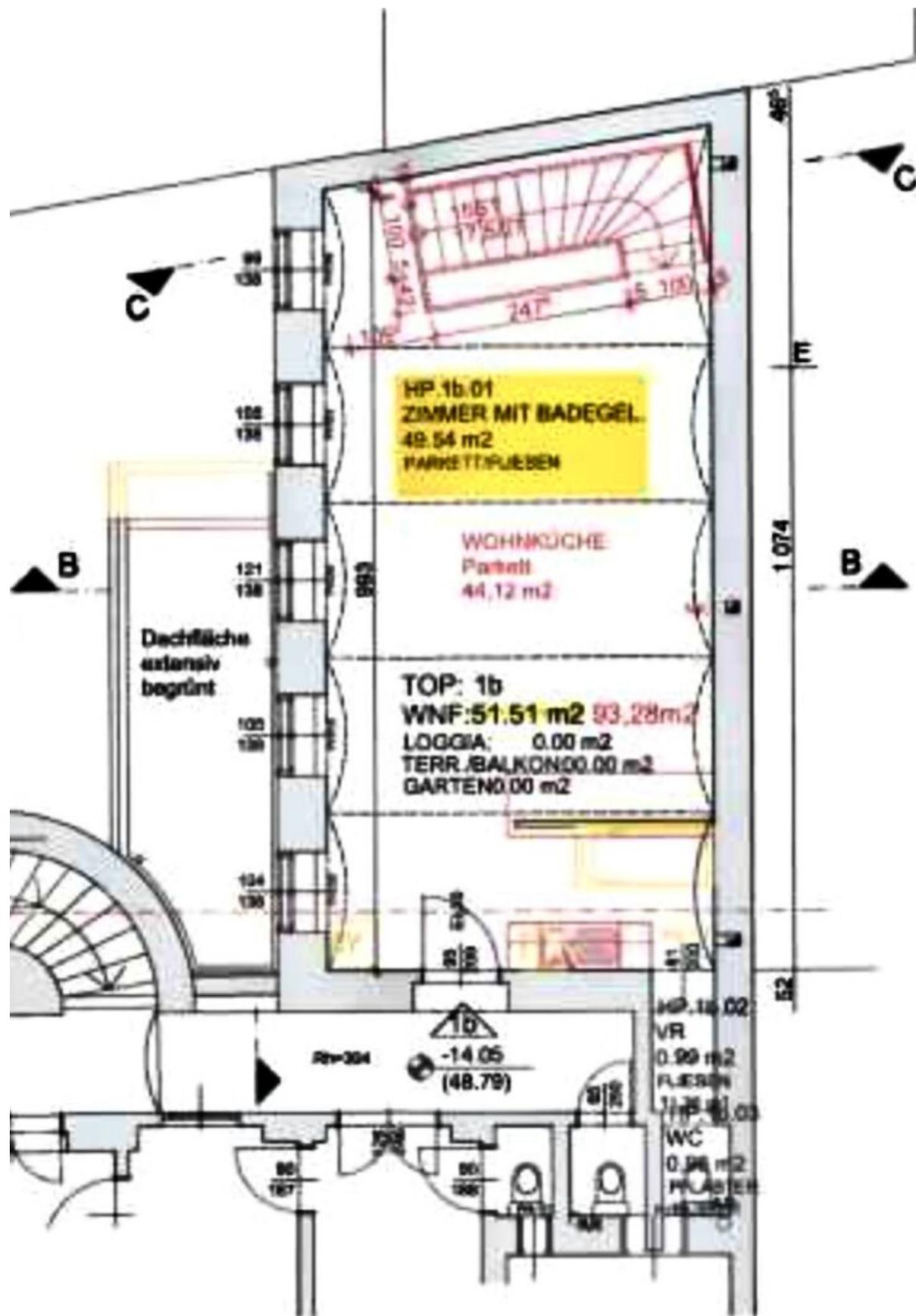


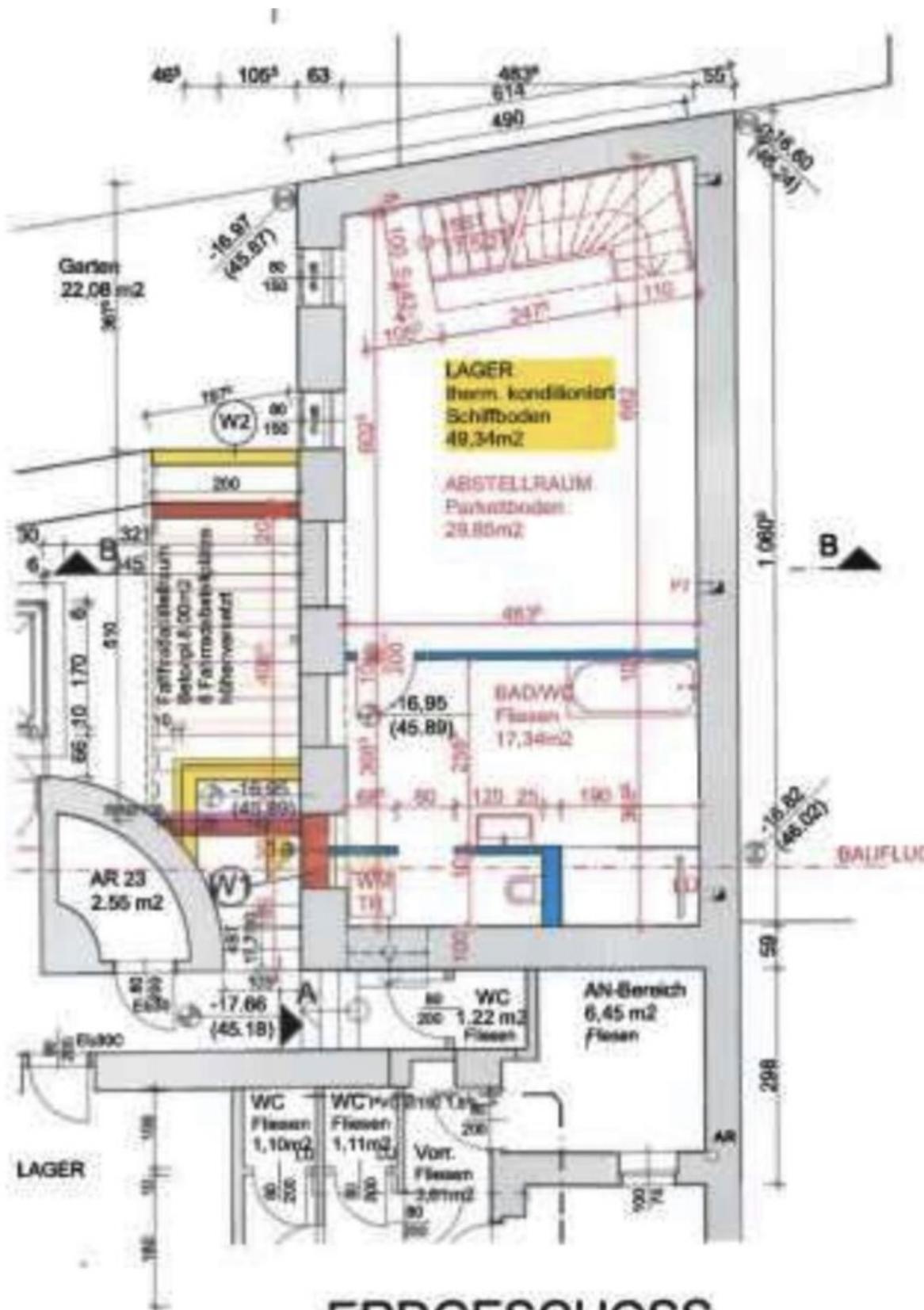




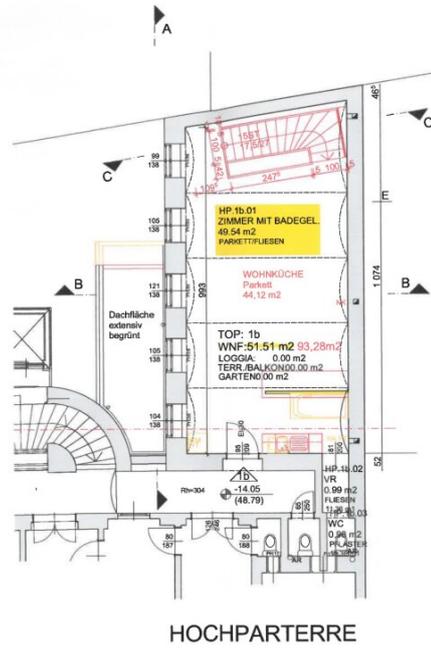
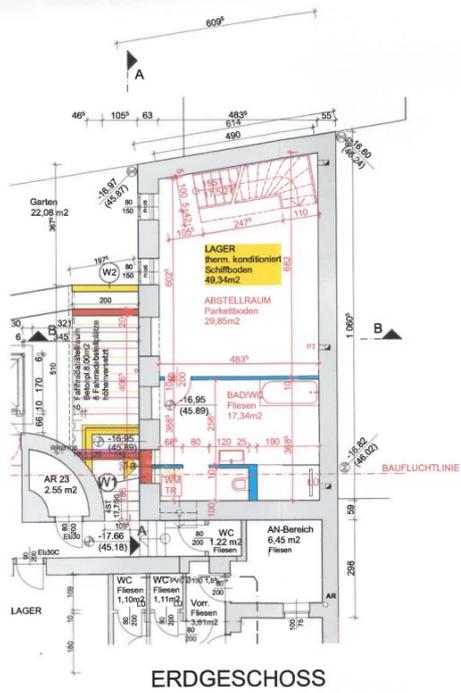








ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### **ATELIER - BÜRO - ERSTBEZUG nach Renovierung - 2-Räume Atelier mit 2-Ebenen und 2-EINGÄNGEN - 1170 WIEN- HERNALS!**

Zur Vermietung gelangt diese exzellente, tolle & ruhig gelegene über 2-EBENEN-ATELIER-BÜRO ( EG & 1.OG mit ca. 100 qm ) - HOFSEITIG in einem gepflegten JahrhundertwändeHaus - Top Lage von Hernalts! **ERSTBEZUG nach Renovierung !**

Das Haus befindet sich in einer verkehrsaarmen Zone in der Nähe des **ELTERLEINPLATZ** und **Hernalser Hauptstraße**.. Öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das **ATELIER-BÜRO-Wohnung** selbst befindet sich in einem stilgerecht sanierten Grunderzeithause im **EG & 1.OG**. Diese potenzielle 2-Ebenen ATELIER-Wohnung mit 2-Eingängen besteht aus **folgenden Räumlichkeiten**:

#### **EBENE 1- 1.OG mit ca. 50 qm:**

- offener und großzügiger RAUM -WohnZimmer Salon;
- offene Designer-Küche mit Kochinsel und inkl. alle ElektroGeräte;
- sep. Toilette;

#### **EBENE 2- HP mit ca. 50 qm:**

- großzügiger Raum-Zimmer Salon;
- großzügige Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinen Anschluss; sep. Toilette;
- zweiter Wohnungs-Eingang im EG mit Vorzimmer;

Die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantiert sonniges Arbeiten & Wohnen in

einem wunderschönen & ruhigen HAUS ! ALLE Fensterelemente sind neu ausgetauscht.

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: MAKE of H-OME real Estate GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap