

**Geschichtstrchtig residieren in der historischen  
Ankerbrotfabrik - Büro - Atelier - Loft mit Garten und 2  
Kfz-Stellplätzen**



**Objektnummer: 2121**

**Eine Immobilie von Klausberger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	211,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	465,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	245,55 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	1.185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,41 €
<b>Heizkosten:</b>	187,05 €
<b>USt.:</b>	110,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Klausberger

Klausberger Immobilien GmbH  
Novaragasse 37 Top 5  
1020 Wien

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





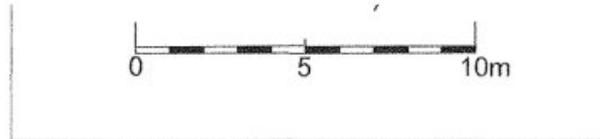
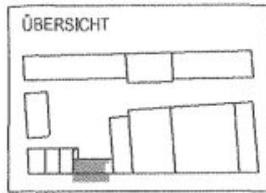




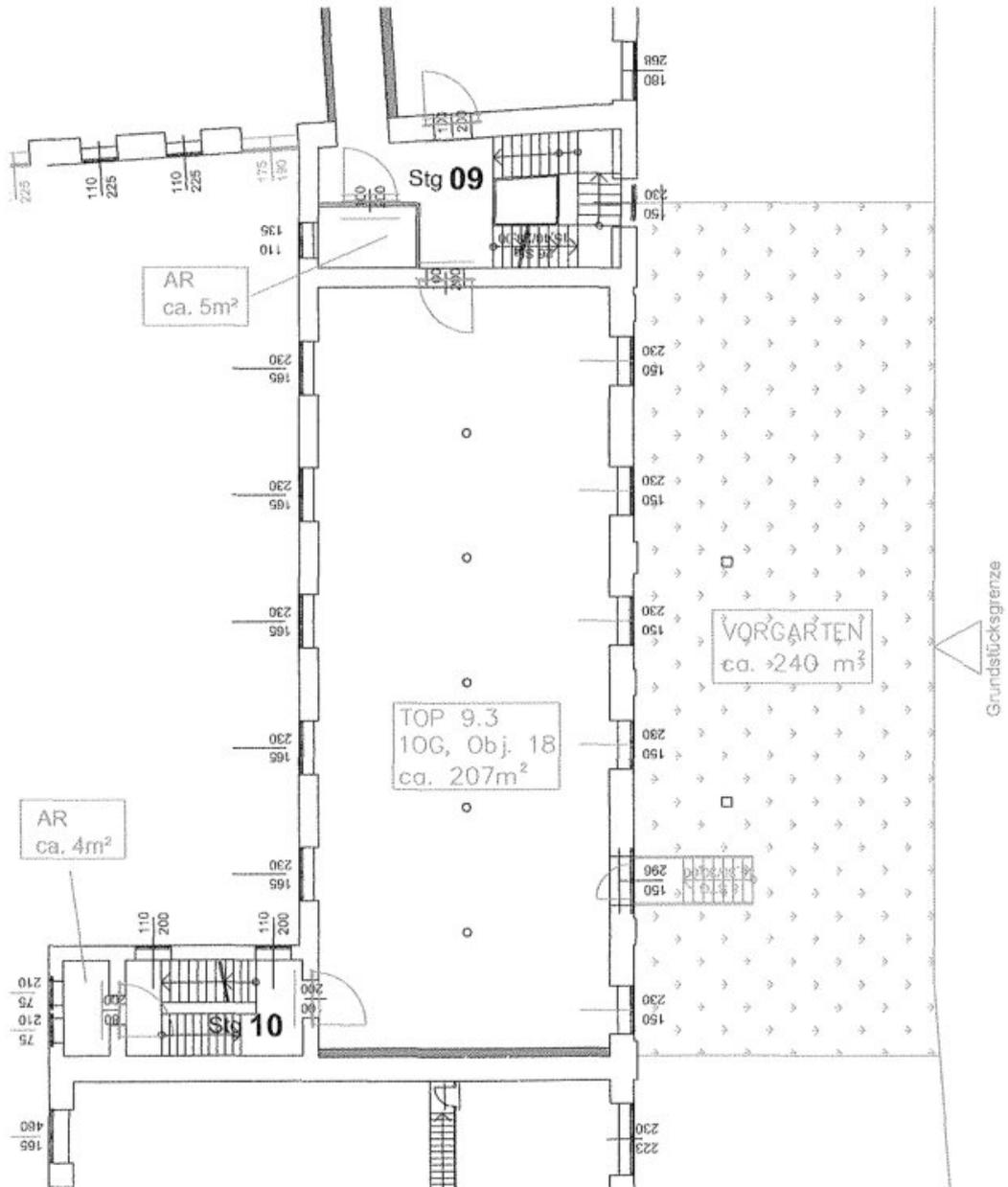


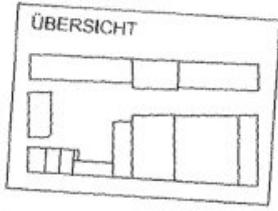






TOP 9.3

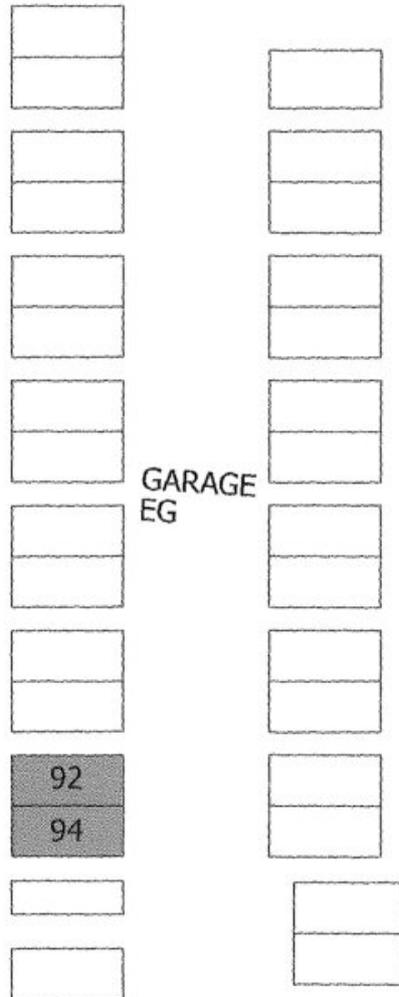




Stellplätze 92 & 94



Stg 07



GARAGE  
EG

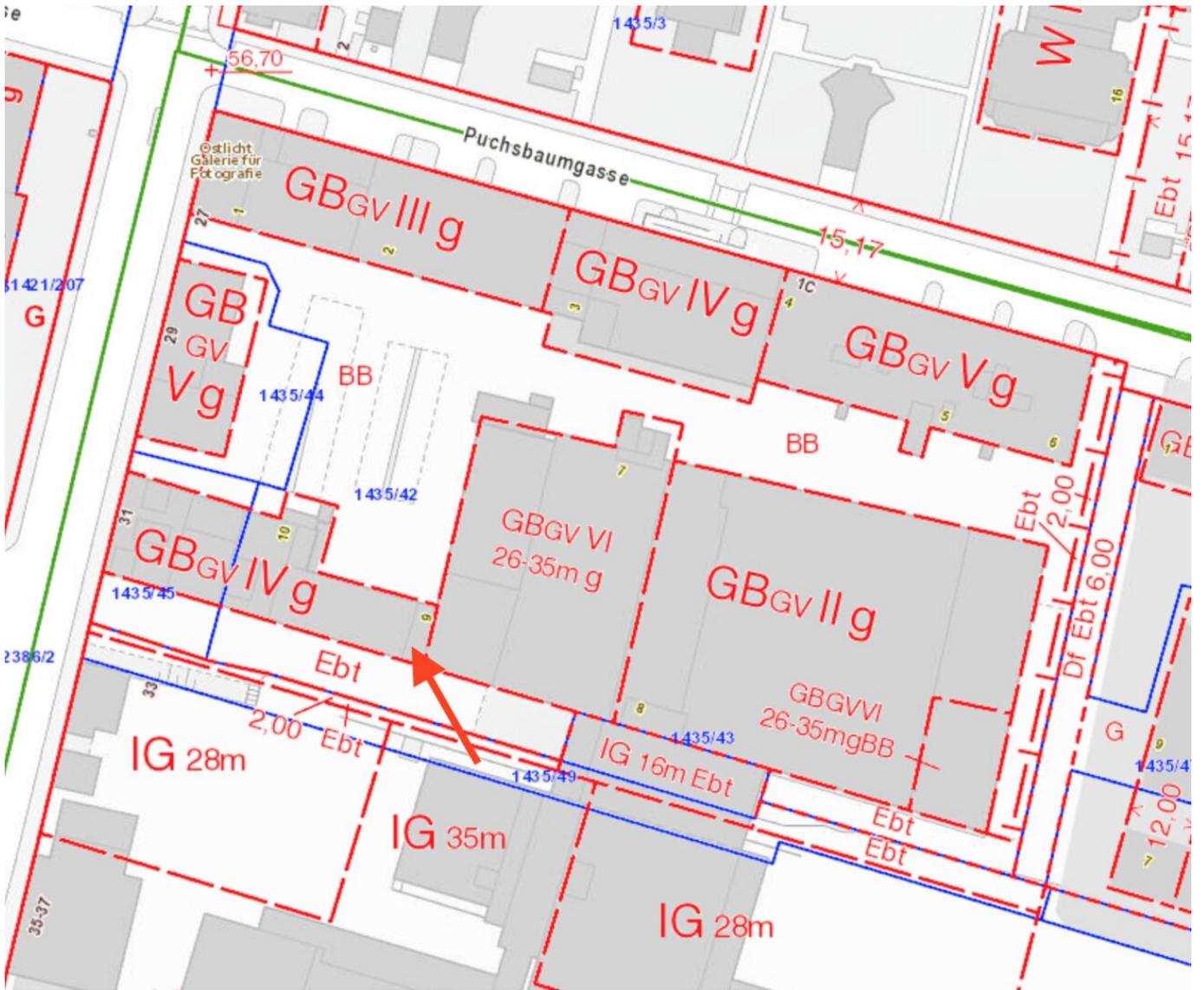
KFZ Stellplatz - 92, 94  
In Garage  
je ca. 12m<sup>2</sup>

Stg 09



S





## Objektbeschreibung

Im Objekt 18 (Stiege 9 und 10) gelangt ein **ca. 211,02 m<sup>2</sup> großes Loft** mit einem **ca. 245,55 m<sup>2</sup> großen Garten** zum Verkauf. Das Angebot beinhaltet zudem **zwei Kfz-Abstellplätze** in der Garage.

Das Loft hat 2 Eingänge und ist über die Stiege 9 mit einem Aufzug sowie auch über die Stiege 10 bequem erreichbar.

Freie Raumeinteilung möglich - perfekt geeignet zB als Büro für Architekten, Atelier für Künstler und all jene die eine loftartige Atmosphäre bevorzugen.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Highlight dieses Objektes ist ein südlich ausgerichteter Garten mit kleinen Sträuchern, Bäumen und Rosenstöcken - inkl. Wasseranschluss.

### Raumaufteilung:

- Großraum mit Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Abstellraum Stiegenhaus 9
- Abstellraum Stiegenhaus 10 (Halbstock)
- Garten

### Monatliche Kosten:

- Betriebskosten Gebäude derzeit iHv € 345,41 zzgl. 20% USt.

- Betriebskosten Heizung derzeit iHv € 187,05 zzgl. 20% USt.
- Betriebskosten Kaltwasser derzeit iHv € 20,81 zzgl. 20% USt.
- Reparaturrücklage Gebäude derzeit iHv € 277,13
- Wohnkosten - Verbräuche werden vom Anbieter direkt verrechnet

#### **Einmalige Kosten:**

- Kaufpreis netto € 1.185.000,- zzgl. 20% USt. (Kaufpreis brutto € 1.422.000,- inkl. 20% USt.)
- Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragung 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtung ca. 2%-2,75% des Netto-Kaufpreises zzgl. 20% USt., grundbücherliche Durchführung, zzgl. anfallender Barauslagen, Notar und Beglaubigungskosten
- Vermittlungsprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

#### **Umgebung:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung

- Diverse Lokale direkt in der Ankerbrotfabrik
- Ärzte, medizinische Einrichtungen und Apotheken
- Erholungsgebiete und Grünflächen in der näheren Umgebung

### **Verkehrsanbindung:**

- Individualverkehr - Verbindung A23 Autobahn Südosttangente Wien
- U-Bahn: Linie U1 Station "Reumannplatz" (2 Straßenbahn-Stationen entfernt) und Linie U3 Station "Enkplatz" (3 Straßenbahn-Stationen entfernt)
- Straßenbahn: Linie 6 und Linie 11 Station "Schrankenberggasse"; Linie D Station "Absberggasse"
- Autobus: Linie 68A und Linie 68B Station "Absbergbrücke"
- Der Verkehrsknotenpunkt Reumannplatz, sowie der Hauptbahnhof Wien (ehem. Südbahnhof) bieten weitere zahlreiche Bus-, Bahn- und Zugverbindungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap