

**Loft++ Geschäftslokal ++ Büro ++ Atelier ++ Werkstatt ++  
Möglichkeit der Erweiterung durch Erwerb des zweiten  
Ateliers/Büros**



**Objektnummer: 281655**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckmanngasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1904
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,06
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.375,00 €
Betriebskosten:	79,13 €
USt.:	7,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











## Objektbeschreibung

**Geschäftslokal ++ Büro ++ Atelier ++ Werkstatt ++ Möglichkeit der Erweiterung durch Erwerb des zweiten Ateliers/Büros**

**Die ideale Unterkunft, die beides vereint: Ihr Büro und Ihr Zuhause. Viele Nutzungsmöglichkeiten!**

Das Büro/ Atelier befindet sich im **Souterrain** und hat einen **eigenen separaten Eingang**.

**Die Räumlichkeiten wurden aufwendig und fachgerecht saniert und befindet sich in sehr guten Zustand.**

**Hier bietet sich eine einmalige Gelegenheit: Zwei Einheiten stehen zum Verkauf.**

**Sowohl Einzelverkauf als auch der Erwerb beider Einheiten gemeinsam ist möglich.**

**Nutzen Sie diese Chance, um Wohnen und Arbeiten ideal zu verbinden oder die Einheiten ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.**

**Loftartiges Atelier/Büro Top 4:**

**Größe: 64m<sup>2</sup>, 3 Zimmer**

Leerstehend

Boden: Fliesen

**Einzelkaufpreis: 280.000€**

**Atelier/Büro Top 3:**

**Größe: 56 m<sup>2</sup> = 1 Zimmer + Küche = 46m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> Lager**

Mit einer Einbauküche

Boden: Fliesen

**Einzelkaufpreis: 180.000€**

**Dieses Exposé bezieht sich auf die Top 4.**

**Für die Top 3 wurde ein separates Exposé erstellt.**

Beide Einheiten sind **hochwertig saniert**.

Die **Zimmer** sowie das **Badezimmer** sind mit **Fliesen** ausgestattet.

Die **Badezimmer** verfügen über eine **Dusche**, ein **Waschbecken** und ein **WC**.

**Ein besonderes Highlight:**

**Jede Einheit hat einen eigenen separaten Eingang.**

Ein Plan wird zeitnah nachgereicht!

Worauf warten Sie, dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap