Büro|Praxis|Studio in historischer Villa I 2 Zimmer | Ruhige Lage in Ober St. Veit

Objektnummer: 6013/953

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	209.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.543,48 €
Betriebskosten:	77,39 €
USt.:	7,74 €

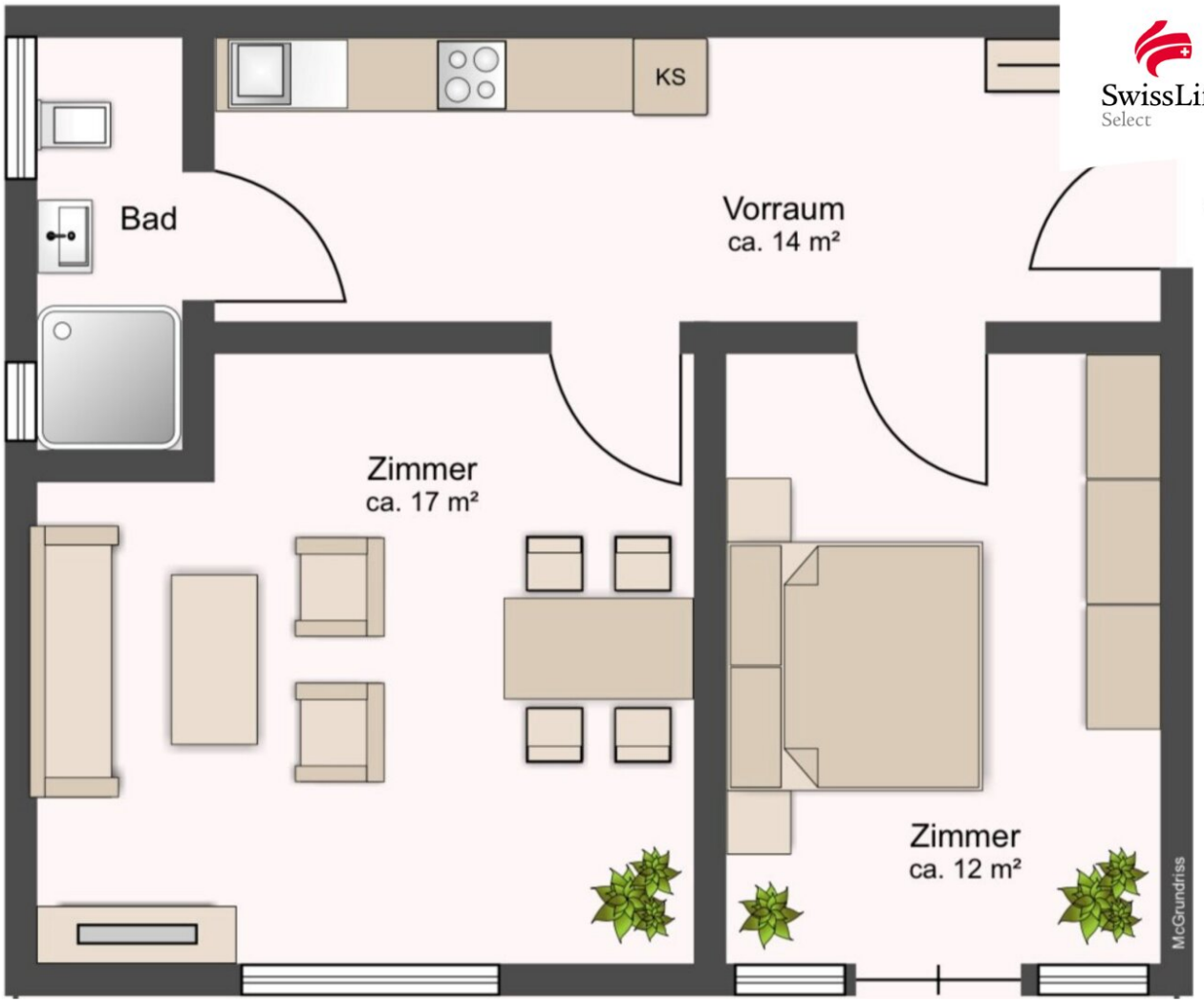
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG


KS
Bad
Vorraum
ca. 14 m²
Zimmer
ca. 17 m²
Zimmer
ca. 12 m²
McGrundriss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare und hochwertig sanierte Immobilie, die sich ideal als Büro, Praxis oder Studio, aber auch als Wohnung eignet. Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 2023 vollsaniert, sämtliche Leitungen sowie Fußböden wurden erneuert und eine Fußbodenheizung wurde eingebaut.

Die Immobilie bietet auf ca. 46 m² eine moderne und zugleich flexible Raumgestaltung mit folgendem Aufbau:

Fläche: Ein kleineres und ein größeres Zimmer, eines davon mit ebenerdigem Zugang über die Terrassentüre. (kleine Stufe, ca. 12cm hoch)

Vorraum: Perfekt geeignet als Empfangsbereich. Zudem sind hier alle notwendigen Küchenanschlüsse für eine Einbauküche vorbereitet.

Sanitärbereich: Modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Raumhöhe: Die Raumhöhe variiert durch die Gewölbebögen von ca. 2,50m bis ca. 2,70m

Keller: Ein großzügiger Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Immobilie ist umfassend und hochwertig saniert und überzeugt durch zeitgemäße Ausstattung und klare Raumaufteilung. Sie bietet durch ihre flexible Nutzung und die zentrale Lage eine ideale Basis für berufliche Entfaltungsmöglichkeiten.

Infrastruktur und Öffentliche Verkehrsmittel

Supermarkt, Bäckerei, Trafik, Apotheke und Schule befinden sich in nächster Nähe in Ober St. Veit

Die Autobuslinie 54B befindet sich in Gehdistanz. Die U-Bahnstation U4 Ober St. Veit liegt ca. 2 km entfernt.

Allgemeine Hinweise

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.
Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder

sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://immoservice.swisslife-select.at/, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren 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 <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap