

## **Arbeiten & Wohnen in einem: Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien**



Wohn-Eßbereich

**Objektnummer: 1609/46639**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.916,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,01 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	86,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



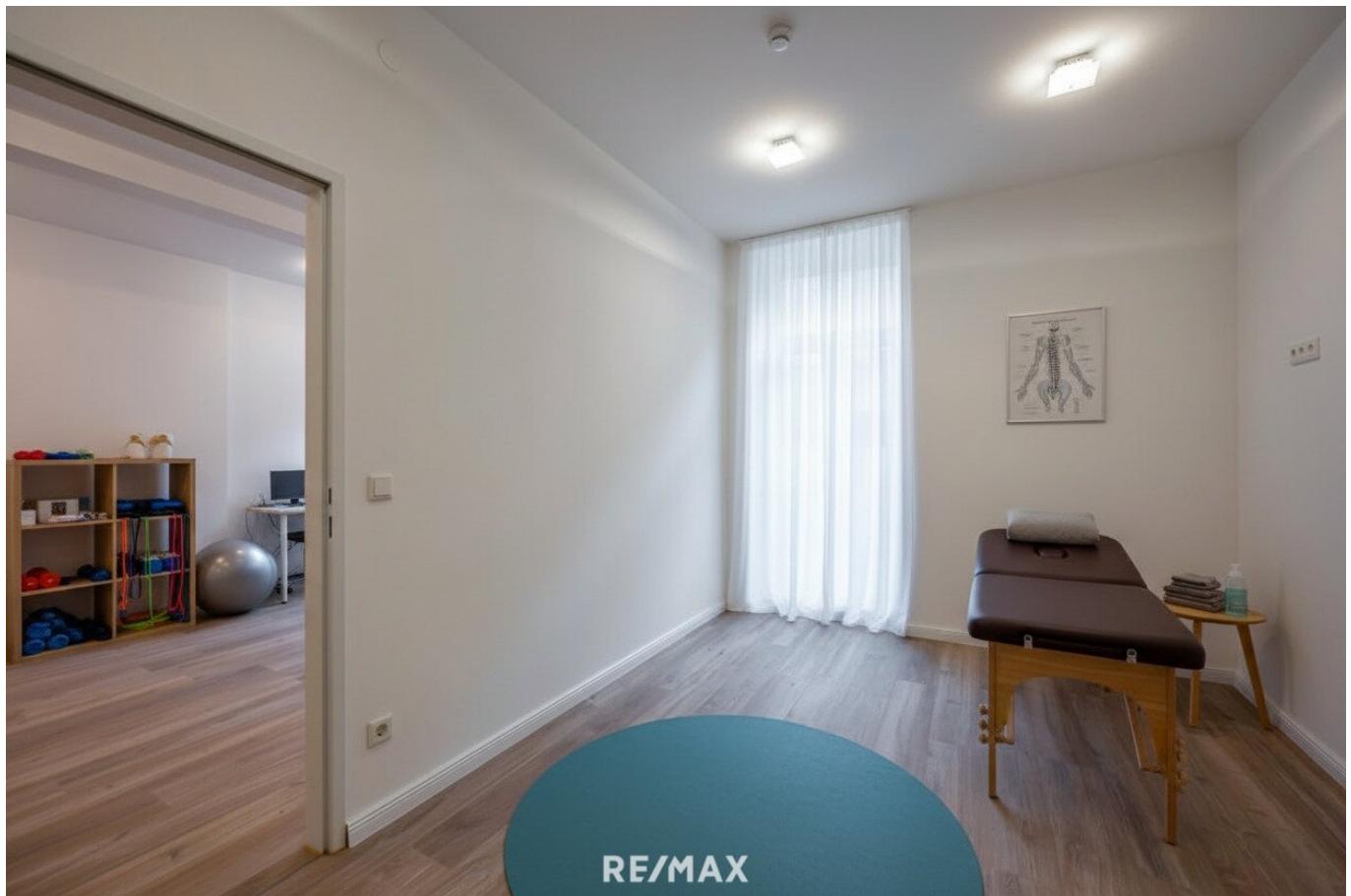
**Dr. Brigitte Molnar**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien













# Objektbeschreibung

**Einziehen. Loslegen. Wirkt. – Vielseitige Erdgeschossfläche im 17.**

**Willkommen in einem Raum, der Ihnen Freiheit schenkt – beruflich wie privat.**

Diese frisch sanierte Erdgeschoss-Einheit im Herzen des 17. Bezirks bietet auf **84 m<sup>2</sup>** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - perfekt für alle, die Sichtbarkeit, Diskretion und/oder maximale Flexibilität schätzen. Das Haus ein liebevoll renovierter Altbau - die Wohnung Ihr moderner Erstbezug.

Die **Raumaufteilung ist smart & klar** in einem:

3 großzügige, südseitige Zimmer bieten viel Licht und Raum zum Wohnen und Arbeiten; dazu gibt es genügend Raum für eine moderne Küche sowie ein geräumiges Bad und ein separates WC.

Die Wohn/Arbeits-Einheit eignet sich ideal für:

- **Büro, Homeoffice oder gemischte Nutzung**
- **Freiberufliche Tätigkeiten**
- **Psychotherapie, Physiotherapie, Ergotherapie**

Durch die gesetzlich gegebenen Möglichkeiten für **steuerlich absetzbares Homeoffice** ist diese Einheit besonders attraktiv für all jene,

die **Wohnen und Arbeiten sinnvoll kombinieren** möchten.

**ACHTUNG! STEUER!**

Aktuell hat die Wohnung eine Büronutzung; eine Widmung, die gerade im städtischen Bereich nicht leicht zu bekommen ist.

Und das freut Ihre jährliche Steuererklärung!

Die komplette Renovierung hat 2023 stattgefunden und schafft ein frisches, hochwertiges Ambiente, das sich sowohl für ruhige Therapiesettings als auch für konzentrierte Büroarbeit

perfekt eignet (diverse Beispielbilder anbei).

Die Wohnung wurde geerbt und daher, bedingt durch die Renovierung, länger nicht genutzt. Daher sind aktuell keine belastbaren Energiepreise abrufbar.

### **Ein Ort zum Ankommen, Arbeiten, Wirken – ganz nach Ihrem Bedarf.**

#### **Lage**

In unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und Cafes sorgen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung für beste Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn und U-Bahn ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Eine Fahrradabstellmöglichkeit gibt es im Innenhof des gepflegten Altbau.

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 <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

##### **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 <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap