

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

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.916,67 €
Betriebskosten:	175,01 €
Sonstige Kosten:	86,28 €
Provisionsangabe:	

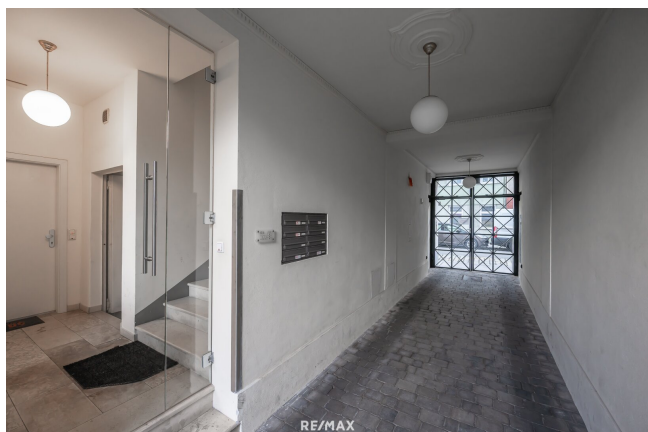
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

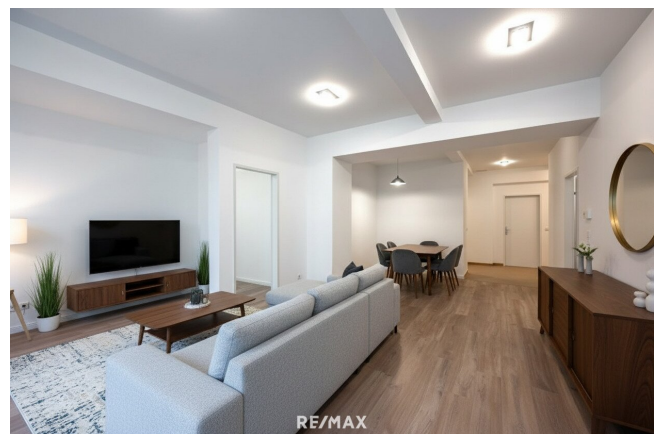
Ihr Ansprechpartner

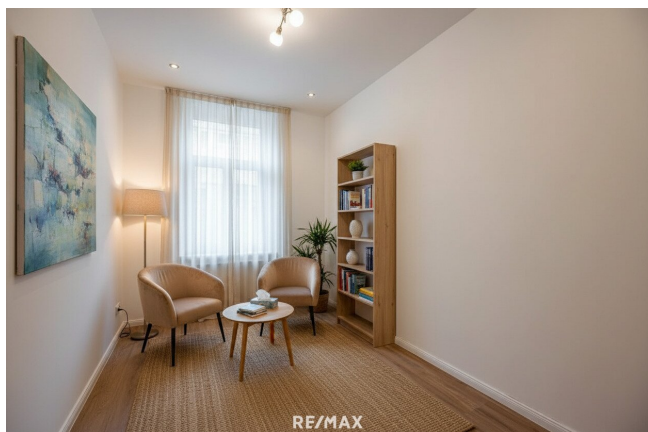


Dr. Brigitte Molnar

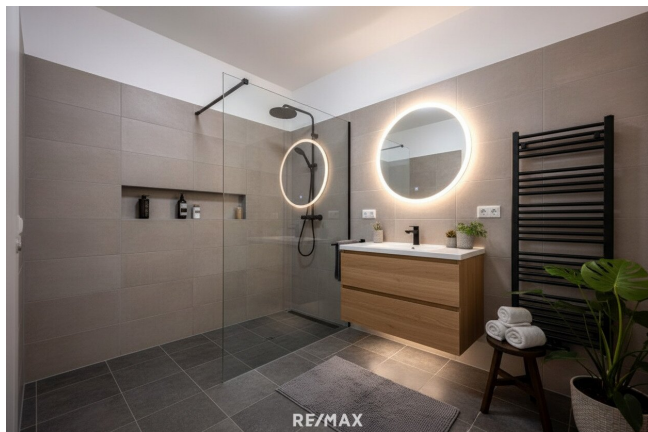
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

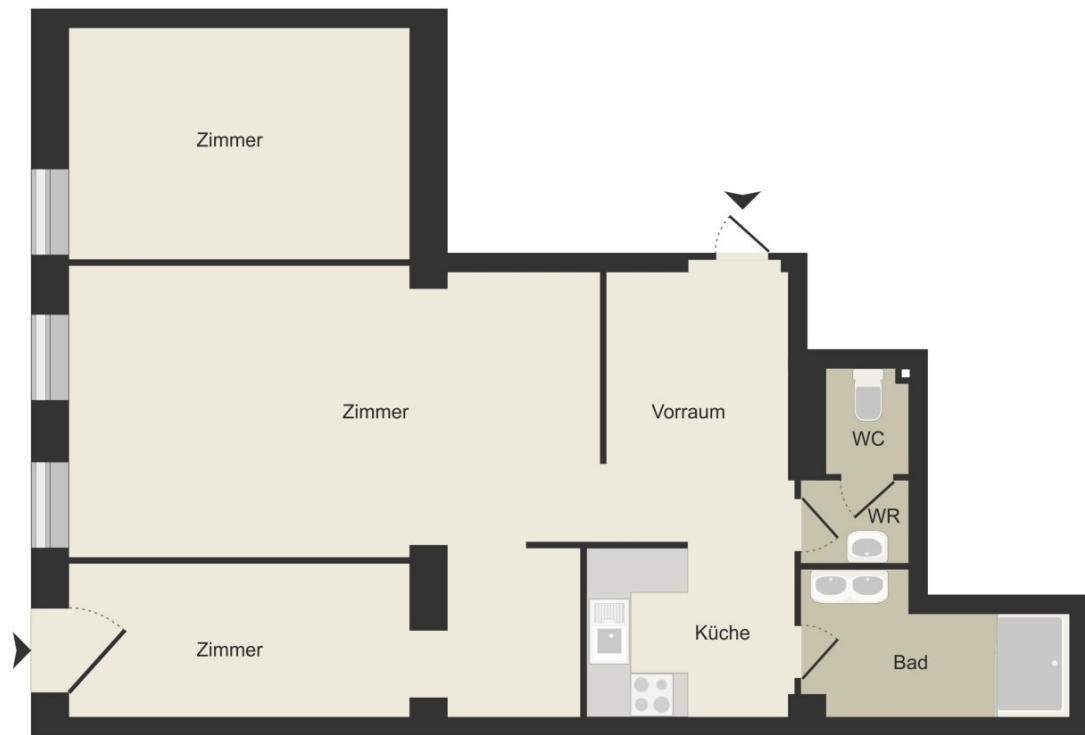












Objektbeschreibung

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 m²** 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 Altbaus.

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