

Home & Office – zwei getrennte Einheiten plus 38m² Garten



Objektnummer: 1538/135

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	152,00 m²
Bürofläche:	75,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	38,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

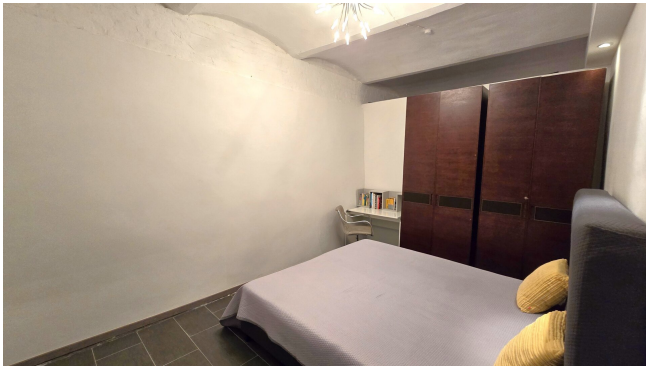
GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf

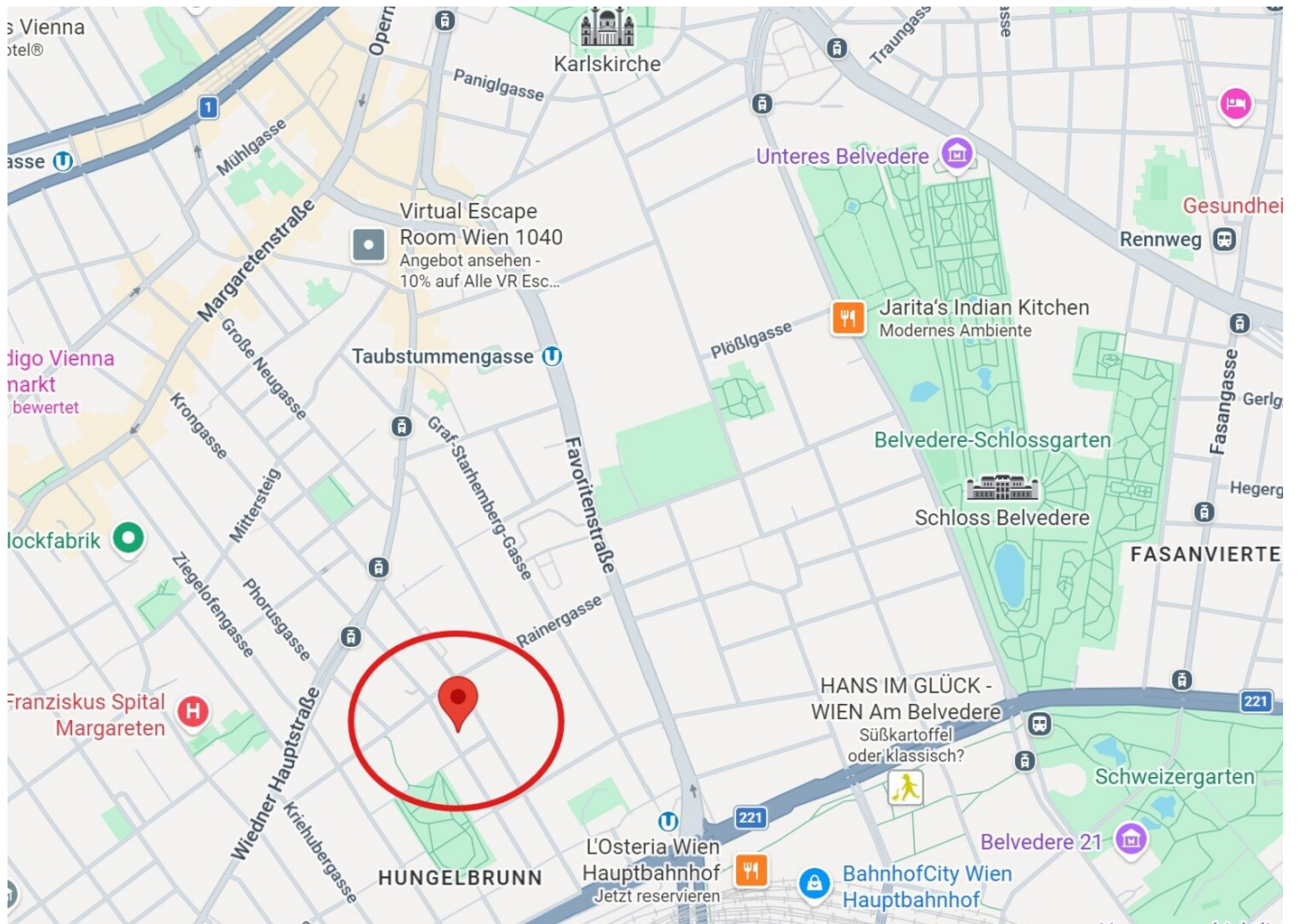




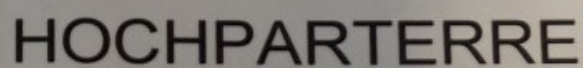


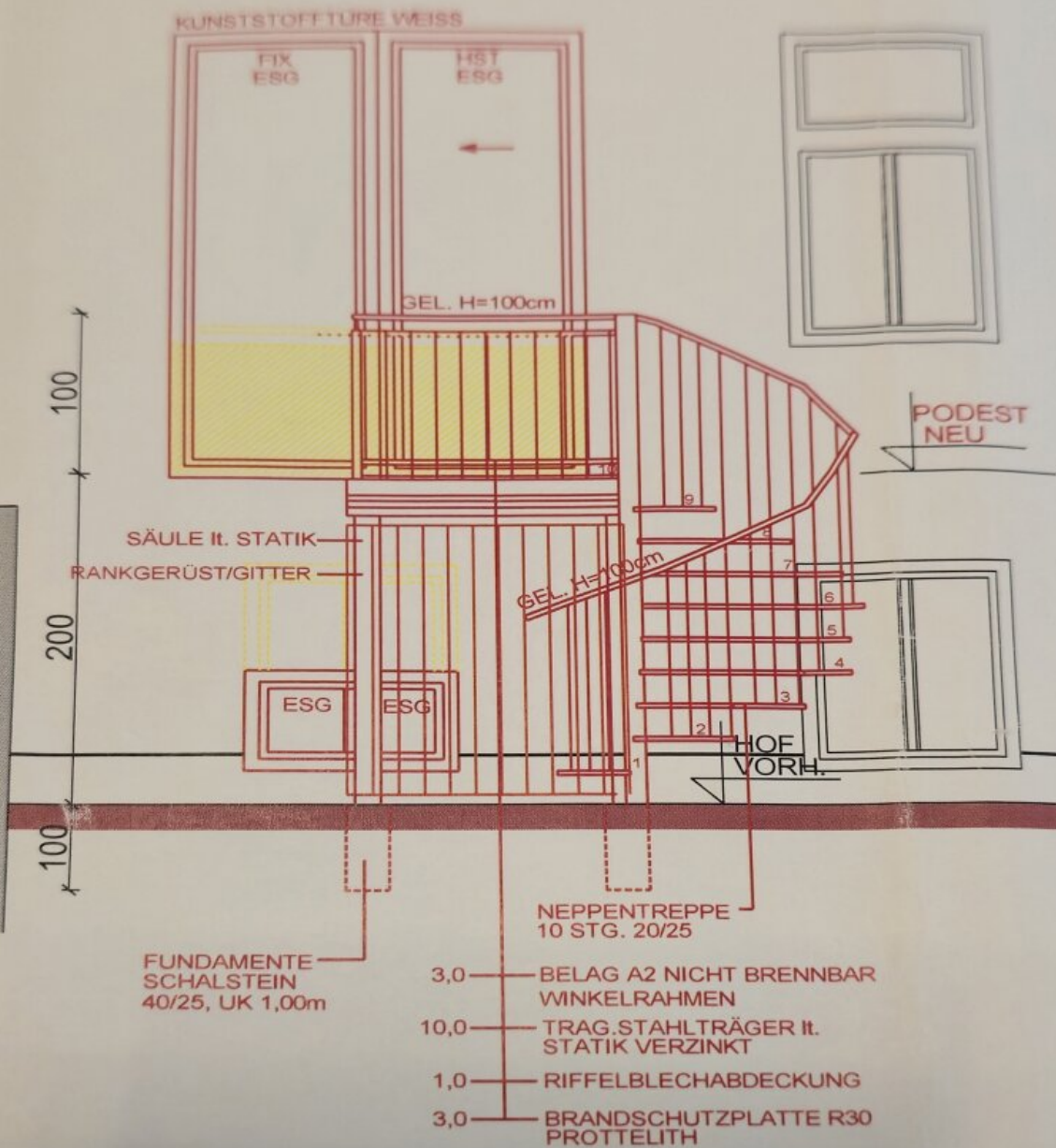






GEGENSTAND REICHUNG





Architectural floor plan of a building, likely a residential or commercial structure, showing multiple rooms and a central staircase. The plan includes dimensions, room names, and area calculations.

Rooms and Areas:

- TOP 3 WNFL. 62,12 m²**
- TOP 2 NFL. ALT 75,13 m² NFL. NEU 75,13 m²**
- TOP 1 NFL. ALT 75,13 m² NFL. NEU 75,13 m²**
- GARTEN TOP 7 34,51 m²**
- GARTEN TOP 5 37,67 m²**
- ZIMMER 18,00 m²**
- ZIMMER 15,27 m²**
- ZIMMER 23,63 m²**
- WASCHKÜCHE LAGER 15,70 m²**
- WASCHKÜCHE LAGER 19,22 m²**
- GESCHÄFTSLOKAL 23,01 m²**
- GESCHÄFTSLOKAL 12,29 m²**
- WC 1,06 m²**
- WC 1,06 m²**
- VR 3,84 m²**
- MEHLRUMM 10,20 m²**

Other Features:

- STURZ NEU** (New Staircase)
- HEBETREPPPE** (Lift Staircase)
- POTTERIE BRANDSCHUTZVERKLEBUNG** (Pottery Fire Protection Glue)
- FORMROHRRAHMEN 80/304 VERPUTZT 437x** (Form Pipe Frame 80/304 Plastered 437x)
- SPÄNNBETONÜBERLAGER** (Tension Concrete Overlay)
- KAMINFÄHIG-AUSBAU** (Fireproof Extension)

The plan is marked with "NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG" (Not subject of the application) in two locations.

TIEFPARTERRE

Objektbeschreibung

Zwei eigenständige Einheiten mit mehr als 150m² Nutzfläche im Paket – Wohnen mit Garten & separates Büro mit Straßenzugang

Die **77m² große Wohnung** überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und ein ruhiges, privates Wohngefühl. Der **38m² große Eigengarten (über eine Wendeltreppe begehbar)** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine exklusive Rückzugsoase – ein Luxus, der im urbanen Umfeld Seltenheitswert hat.

Unabhängig davon steht eine **ca. 75m² große Geschäftsfläche im Souterrain** zur Verfügung. Dank **eigenem Straßenzugang** eignet sich diese Einheit hervorragend für ein repräsentatives Büro, eine Praxis, ein Atelier oder zur **separaten Vermietung**. Die Trennung der Einheiten garantiert maximale Diskretion und Flexibilität.

Highlights:

- 2 rechtlich getrennte Einheiten
- ca. 77m² Wohnfläche + 38m² Eigengarten
- ca. 75m² Büro-/Geschäftsfläche
 - eigener Straßeneingang für das Souterrain
- TOP-Lage in einer Seitengasse (Alois-Drasche-Park)
- 7min Fußweg zur U1 Südtiroler-Platz
- Ideal für Eigennutzer & Investoren

Nutzen Sie den virtuellen 360° Rundgang um die Einheiten jederzeit virtuell zu besichtigen:

Wohnung: floorfy.com/tour/2548777

Souterrain: floorfy.com/tour/2548833

**#Ein seltenes Angebot mit maximaler Flexibilität und vielfältigen
Nutzungsmöglichkeiten#**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.