

# REPRÄSENTATIVES BÜRO BEIM NASCHMARKT !!



**Objektnummer: 2276**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>            | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>           | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1060 Wien, Mariahilf |
| <b>Baujahr:</b>        | 1900                 |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 216,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>         | 7                    |
| <b>Bäder:</b>          | 3                    |
| <b>WC:</b>             | 3                    |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 1.645.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b> | 325,00 €             |

## Ihr Ansprechpartner

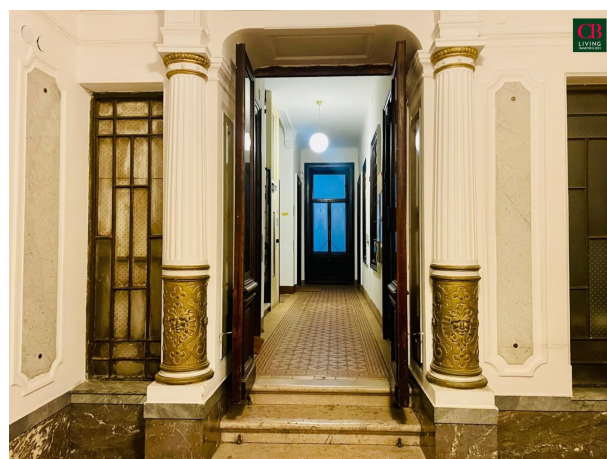
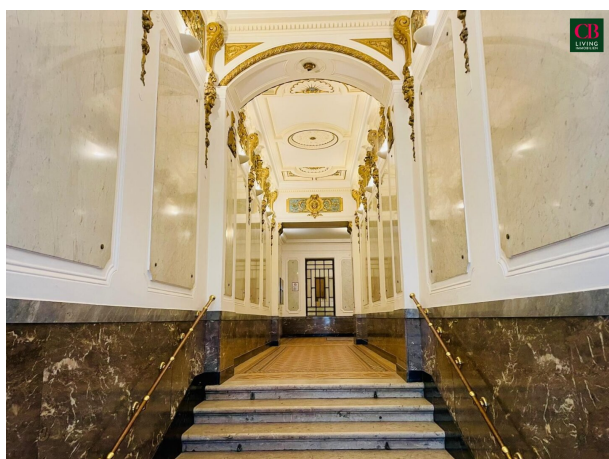


### Ronald Rybin

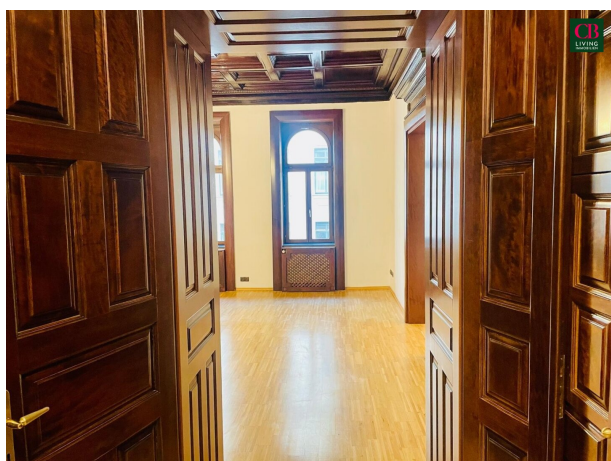
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

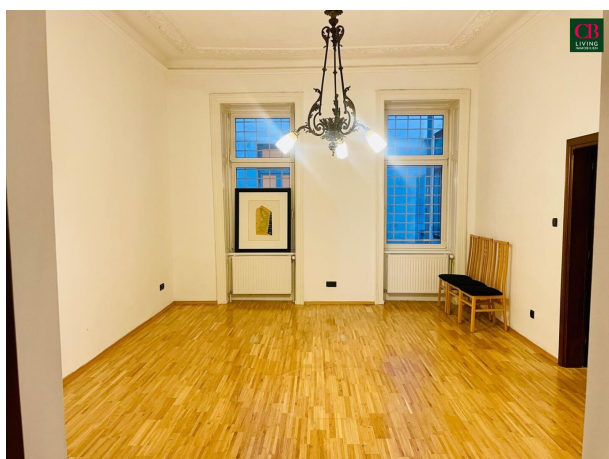
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



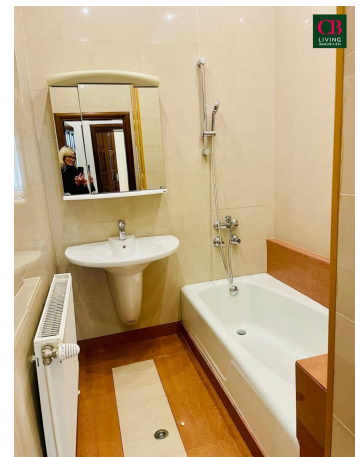




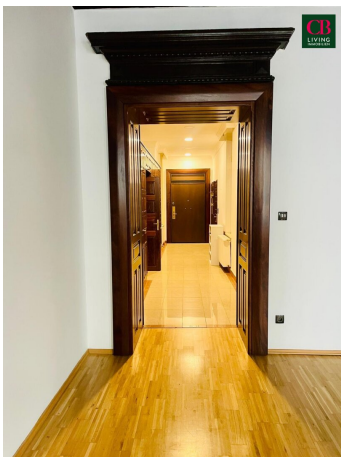














## Objektbeschreibung

Das prachtvolle Gründerzeithaus im 6. Wiener Bezirk hat einen sehr repräsentative Hauseingang und eine kunstvoll gegliederte Fassade. Der Hauseingang liegt nur 50m vom Wiener Naschmarkt entfernt in einer ruhigen Seitenstraße.

Zum Angebot steht eine 216 m<sup>2</sup> Wohnung im 1.Liftstock, die als Büro, Kanzlei, Ordination oder zu Wohnzwecken geeignet ist. Hohe getäfelte Decken, ein offener Kamin, erneuerte Kastenstockfenster und Doppelflügeltüren machen den besonderen und gediegenen Charakter des Objektes aus.

Küche, Bad und Waschküche aus hellem Natursteinplatten sind vorhanden, wenn auch etwas veraltet. Einbaukästen aus Vollholz und maßangefertigte Marmortische, passen sich den großzügigen Räumen perfekt an.

Der Naschmarkt ist einer der geschichtsträchtigsten Märkte Wiens. Die Köstlergasse ist eine ruhige Wohnstraße mit wunderschönen Altbauten neben und gegenüber der angebotenen Liegenschaft. Die Nähe zum ersten Bezirk macht die Lage des Objekts besonders attraktiv. Im Handumdrehen ist man zu Fuß oder mit dem Roller in der Innenstadt, der Staatsoper oder in einem der vielen Cafés und Restaurants des 1.Bezirks.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die den Autobus 57A gegeben. Die Busstation ist zu Fuß in 3 min erreichbar. Die U-Bahn Stationen Kettenbrückengasse und Karlsplatz sind ebenfalls im Nu zu Fuß zu erreichen.

Die Anbindung mit dem PKW ist über den Ring, die ‚Zweierlinie‘ und die Wienzeile gegeben. Sowohl die Verbindung zum Flughafen Schwechat (ca. 25 min) als auch zur Westautobahn mit ca. 15 min je nach Verkehr ist ausgezeichnet.

Mit Parkpickerl können Sie im Bezirk als Anrainer parken, aber mehrere öffentliche Garagen in der Nähe bieten Plätze zum anmieten an. Sowohl am Naschmarkt als auch auf der Gumpendorfer Straße findet man sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

### Raumaufteilung

- 7 großzügige Zimmer
- Wirtschaftsraum mit eigenem Zugang vom Stiegenhaus
- Teeküche

- 2 Badezimmer (1 mit Badewanne, 1 mit Dusche)
- 3 separate WC
- 1 Abstellraum
- Zwei separate Eingänge ? ideal für Wohn-Büro-Kombination

#### Ausstattung

- Gasetagenheizung
- Kastenfenster
- Westseitige Ausrichtung
- 1.Stock mit Lift
- Widmung: Wohnung mit Büro
- Betriebskosten: € 325 netto

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

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

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

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap