

# Praxis oder Büro in bester Lage im dritten Bezirk! Chance jetzt nutzen!



LEGENDE	
01	Vorraum - 11,48 m <sup>2</sup>
02	Praxis - 8,64 m <sup>2</sup>
03	Praxis - 9,52 m <sup>2</sup>
04	Praxis - 8,75 m <sup>2</sup>
05	Bad - 3,84 m <sup>2</sup>
06	WC - 1,68 m <sup>2</sup>
07	Küche - 27,31 m <sup>2</sup>
08	Loggia

4

**Objektnummer: 8477**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	537.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,00 €
<b>USt.:</b>	28,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

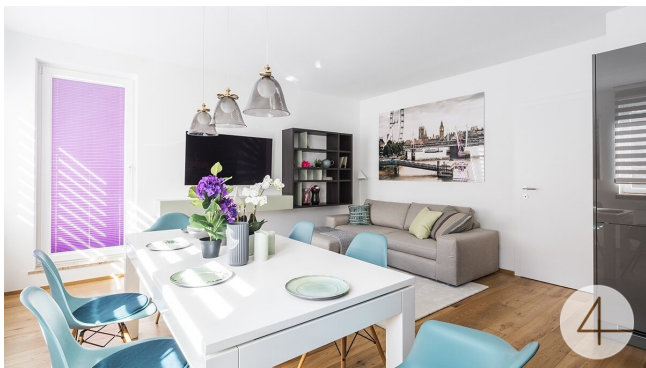
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. (FH) Romana Enzmann**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1



**4immobilien**  
IMMOBILIEN | REAL ESTATE

**Ich verkaufe Ihre  
Immobilie**



**Romana Enzmann**

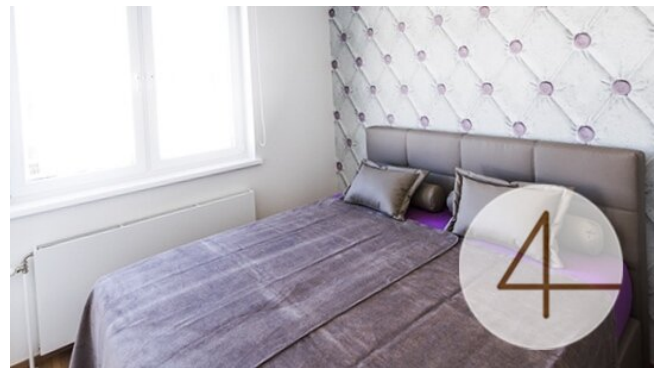
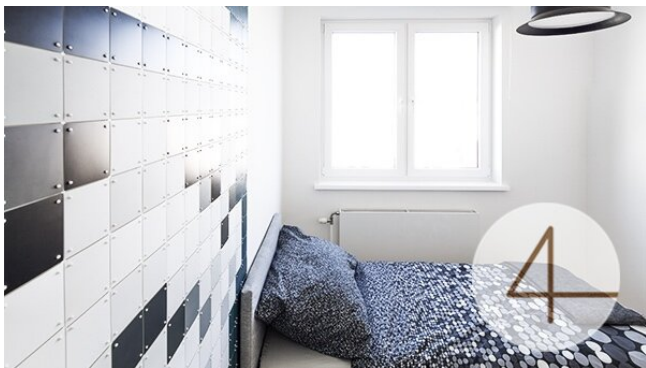


**0676 739 33 95**  
**enzmann@4immobilien.at**













# Ich verkaufe Ihre Immobilie



**Romana Enzmann**



**0676 739 33 95**  
**enzmann@4immobilien.at**





## Objektbeschreibung

Stilvolle, vollständig sanierte Eigentumswohnung in einem gepflegten Gebäude, die auch als Praxis und/oder Büro genutzt werden darf.

Die Wohnung wurde mit Unterstützung einer Innenarchitektin hochwertig gestaltet und ausgestattet. Großzügiger Wohn-Essbereich mit Loggia, drei Zimmer, getrenntes Bad und WC, großes Kellerabteil sowie Garagenplatz. Bezugsfertig – **einziehen und wohlfühlen**.

### Highlights der Wohnung

- \* **Sanierung/Umbau**– Fenster, Böden, Technik und Ausstattung komplett erneuert
- \* **Innenarchitektonisches Wohnkonzept** mit hochwertigen Materialien
- \* **Großer Wohn-Essbereich mit Loggiazugang** als zentraler Lebensraum
- \* **3 Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- \* **Zweite Loggia**– Schlafzimmer mit direktem Zugang
- \* **Getrenntes Badezimmer und WC**
- \* **Großes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- \* **Garagenplatz** für komfortables Parken
- \* **Sofort bezugsfertig** – ankommen und einziehen
- \* **Freizeitbereich** - in der Anlage gibt es einen großen Freizeitbereich für Kinder jeden Alters, von dem man aber aus der Wohnung nicht viel mitbekommt

Diese Wohnung ist eine seltene Kombination aus **hochwertiger Sanierung, durchdachtem Wohnkonzept und sofortiger Bezugsfertigkeit**. Wer stilvolles Wohnen mit Komfort und Qualität sucht, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Zusammensetzung des Kaufpreises:

Kaufpreis der Wohnung 537.000 Euro,

Garagenplatz 33.000 Euro (im Wohnungskaufpreis nicht enthalten)

Eingebaute Möbel inkl. Küche 100.000 Euro (im Wohnungskaufpreis nicht enthalten)

**Das Wohnungseigentumsobjekt darf auch als Büro und/oder Praxis genutzt werden.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

---

### **Stylish, completely renovated condominium in a well-maintained building.**

The apartment was designed and equipped to a high standard with the support of an interior designer. Spacious living-dining area with loggia, three rooms, separate bathroom and toilet, large cellar compartment and garage space.

Ready to move in – move in and feel comfortable.

#### **Highlights** of the apartment

- \* **Renovation**/conversion – windows, floors, technology and equipment completely renewed
- \* **Interior design** living concept with high-quality materials
- \* Large living-dining area with loggia access as a central living space
- \* **3 rooms** - can be used flexibly as a bedroom, children's room or study
- \* **Second loggia** – bedroom with direct access
- \* Separate bathroom and toilet
- \* Large basement compartment for additional storage space
- \* **Garage** space for convenient parking
- \* Ready to move in – arrive and move in
- \* Leisure area - there is a large leisure area in the complex for children of all ages, but you don't see much of it from the apartment

This apartment is a rare combination of high-quality renovation, a well-thought-out living concept and immediate move-in readiness. Anyone looking for stylish living with comfort and quality will immediately feel at home here.

**Composition of the purchase price:**

Purchase price of the apartment 537,000 euros,

Garage space 33,000 euros (not included in the apartment purchase price)

Built-in furniture including kitchen 100,000 euros (not included in the apartment purchase price)

The condominium property may also be used as an office and/or practice.

See for yourself with a viewing – we look forward to your inquiry.

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.