

**GEWERBE & WOHNEN - Großes Ausbau-/  
Neubaupotential - Weitläufige Grünfläche - Parkplätze!**



Innenhof

**Objektnummer: 19840**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	2.550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

91.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elisabeth Bieber

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf

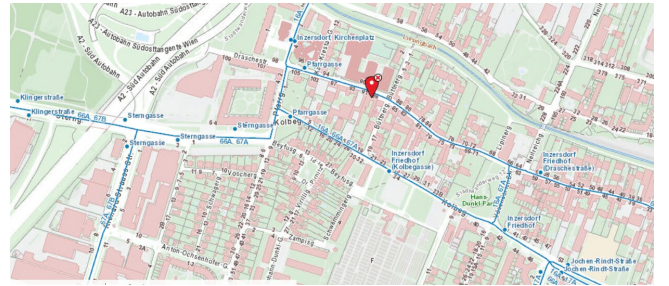
H +43 699 15 11 1959

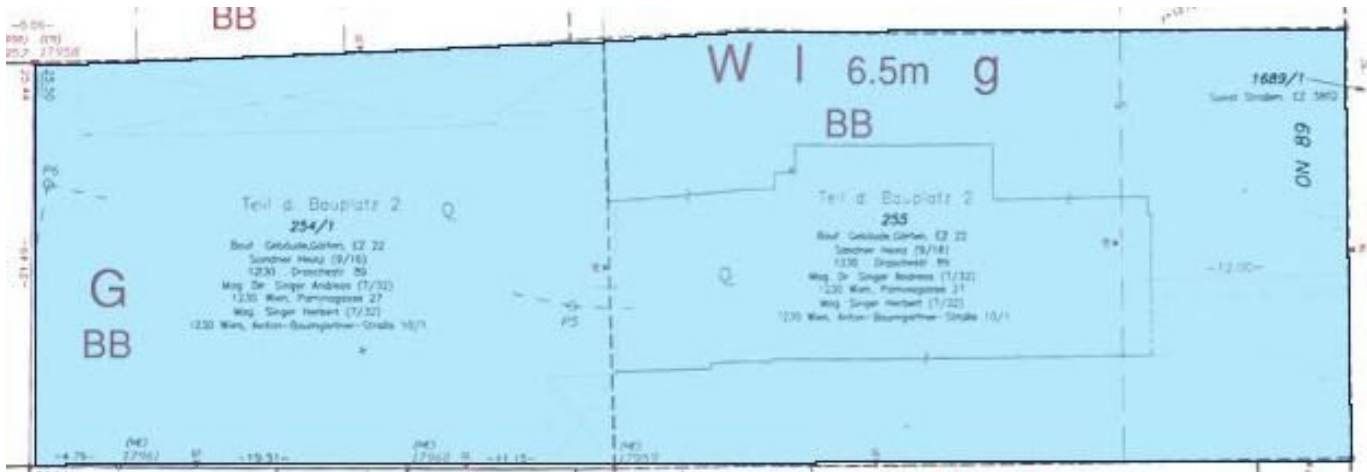
F +43 720 88 13 76

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











## Objektbeschreibung

Beim Draschepark gelangt dieser Dreikanthof, mit einer Gesamt-Grundstücksfläche von ca. 1.572m<sup>2</sup> und großem Ausbau-/ Neubaupotential zum Verkauf.

Das straßenseitige Gebäude wurde gewerblich und die Seitentrakte zum Wohnen und Lagern genutzt, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 900m<sup>2</sup>. Ein Aufstocken ist möglich, sodass ca. 330m<sup>2</sup> Nutzfläche dazu geschaffen werden könnten.

Über die Einfahrt erreicht man bequem den Innenhof, der genügend Parkmöglichkeiten bereit hält.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft, mit einer Fläche von ca. 855m<sup>2</sup>, steht ein herrlicher, weitläufiger und ruhiger Garten mit altem Baumbestand zur Verfügung!

Der Allgemeinzustand des Objektes ist sehr gut und gepflegt, ausgestattet mit Gas-Etagen-Heizungen und teils mit Parkettböden, 2-fach-Isolierglasfenster, EDV- und Kabel-Anschlüsse, Klimaanlage.

Die Immobilie wird bestandsfrei übergeben!

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, die Buslinie 66A Richtung Wien Liesing - Reumannplatz ist keine 2 Gehminuten entfernt, sowie in 2 Fahrminuten die Auffahrt A2 Knoten Inzersdorf erreichbar ist.

Kaufpreis: 2.550.000,00 EUR

Betriebskosten (netto): ca. 2-2,20 EUR/p.m<sup>2</sup>

Provision: 91.800,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.