



Inserat ID: 36608

erstellt am : 20.01.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Laurenz Laurenz

Tel: +43 664 518 45 11

schnitzer@confido.immo

Wohnfläche: 130.73m²

Nutzfläche: 130.73m²

FRIEDLGASSE - Stilvolle Praxisräumlichkeit im Altbau mit Eigengarten in sehr beehrter Lage!



Unweit des beliebten Obkirchermarkts gelangt diese rund 130m² große Immobilie zum Verkauf. Sie liegt im Hochparterre eines behutsam sanierten Altbaus und erstreckt sich über 2 Ebenen. Die sanierten Räumlichkeiten befinden sich teilweise im belagsfertigen Zustand und bieten eine Vielzahl an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die obere Etage bietet u.a. klassische, stilechte Altbauelemente wie revitalisierte Echtholzparkettböden, Flügeltüren oder herrliche Raumhöhen. Über einen geräumigen Eingangsbereich sind alle Räumlichkeiten der Etage separat zu betreten. Das Zentrum bildet das mit 3 Fenstern versehene, knapp 30m² große Zimmer, das Richtung Friedlgasse ausgerichtet ist. Ein weiterer ca. 17m² großer Raum sowie ein belagsfertiger

Küchenraum und eine Toilette und komplettieren die obere Praxisebene. Ein absolutes Highlight ist der westliche ausgerichtete, 62m² große Eigengarten mit 22m² großer Terrasse, der über die Küche zu betreten ist.

Die untere Ebene befindet sich ausschließlich im belagsfertigen Zustand und wurde idealer Weise vollständig mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bedarfsfall wäre es auch möglich einen weiteren Eingang über das Stiegenhaus zu schaffen. Über die Treppe gelangt man vom Obergeschoß direkt in einen ca. 17m² großen Bereich, der sich z.B. als Wartezimmer eignen würde. Hier befindet sich auch der Ausgang in einen Hof mit Terrasse. Des Weiteren gibt es zwei separat zu betretende Räume, einen Raum mit sämtlichen Anschlüssen für ein mögliches Badezimmer sowie eine weitere Toilette.

Aufteilung:

EG:

- Vorzimmer
- 2 Räume
- Toilette
- Küchenraum
- Eigengarten mit Terrasse

UG:

- 2 separat zu betretende Räume
- 17m² großer Bereich mit Ausgang zum Hof
- Toilette
- Raum mit Anschlüssen für ein mögliches Badezimmer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder &
Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule
<1.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum
<2.500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei
<500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn <2.000m Straßenbahn
<500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 130.73m²

Nutzfläche: 130.73m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 104.4m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.47m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Nebenkosten: 223.52€

Kontaktinformationen

Vorname: Laurenz

Nachname: Laurenz

Tel.: +43 664 518 45 11

E-Mail: schnitzer@confido.immo