



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1119

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 575000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 75.11m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 135.8m<sup>2</sup>

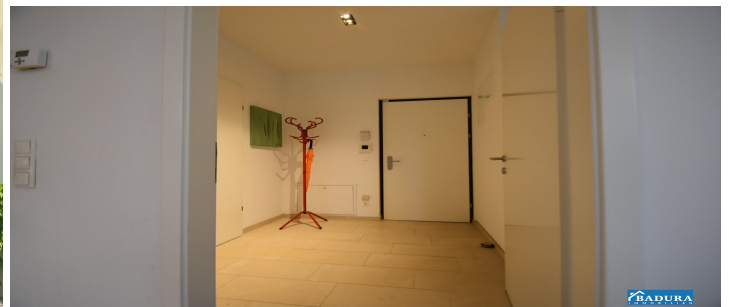
## Kontaktinformationen:

Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

badura@badura-immobilien.at

## Modernes Loft-Atelier mit Garten zu verkaufen ? Perfekt für Unternehmer!



Modernes Atelier mit großen Glasfronten - ideal für FOTOGRAFEN | ARCHITEKTEN | KÜNSTLER | AGENTUREN | NOTARE/ANWÄLTE

Atelier:

Dieses einzigartige Atelier mit Liebhabercharakter lässt keine Wünsche offen. Durch die großzügig angelegten Glasfronten lassen Sie die Natur ins Haus und es bietet sich ein toller Blick ins Grüne. Erholung für Mind & Body sind mit dieser Immobilie garantiert!

Die 2015 erbaute Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und berücksichtigt mit einer Wohnnutzfläche von rund 136m<sup>2</sup> und einem großzügig angelegten Garten von 120 m<sup>2</sup> alle Anforderungen einer erstklassigen Immobilie.

Sie gelangen durch einen barrierefreien Zugang in das im Erdgeschoß befindliche Atelier, welches durch den gut dimensionierten Grundriss optimal zugänglich ist!

Das in Niedrigenergiebauweise errichtete Objekt sorgt sowohl im Winter durch eine Fußbodenheizung im EG und Radiatoren im Keller als auch im Sommer mittels elektrisch bedienbaren Raffstoren und Klimaanlage für eine angenehme Atmosphäre.

Den Kellerbereich kann man aufgrund einer großzügigen Treppe und einer wunderschönen Glasfläche an der Decke sehr gut als Meetingraum nutzen. Diese Immobilie ist durch ihren loftartigen Charakter und ihre offen angelegten Räumlichkeiten ideal für gewerbetreibende Architekten, Rechtsanwälte, Bauträger oder auch Fotografen.

Das Atelier ist mit einer Cat 7 Verkabelung ausgestattet, Glasfaser kann über A1 eingeleitet werden. Zwei Kfz- Stellplätze stehen zur Verfügung und sind zusätzlich zu erwerben!

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;3.500m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 75.11m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 135.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 39.6m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 575000€

Nebenkosten: 258€

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: badura@badura-immobilien.at