



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 28565

erstellt am : 06.12.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1500000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 301m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 620m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1120m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Roland Prohaska

Tel: 0676 89 85 44 200

prohaska@badura-immobilien.at

**RARITÄT!!! Wohnen und arbeiten unter einem Dach.  
Top Liegenschaft mit 2 WE und unglaublichem  
Raumangebot steht zum Verkauf.**



Viel Haus, viel Grund. Das trifft wohl den Nagel auf den Kopf, wenn man sich diese, auf ihre Art doch einzigartige Immobilie näher ansieht. Der Kern

des Gebäudes dürfte den in der Gegend früher ansässigen lokalen Brauereien zuzuordnen sein.

In den 80er Jahren wurden diverse Zubauten und Aufstockungen durchgeführt.

Die Liegenschaft verfügt im Erdgeschoß über sehr umfangreiche ehemalige hallenartige Lagerflächen, die aufwendig saniert wurden und derzeit als

diverse Aufenthaltsräume(siehe Fotogalerie Exposé)genutzt werden,sowie die Garage mit Werkstatt.

Die Gesamtfläche der im EG befindlichen Räumlichkeiten beträgt ca.319m<sup>2</sup>

Straßenseitig findet man noch ein kleines Geschäftslokal mit Nebenräumen.

Betreffend dieses Raumangebots kann man der Fantasie freien Lauf lassen. Hier kann man seine Hobbys vielseitig verwirklichen.

Über das Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoß,wo sich die Wohnung Top II befindet.

Am Ende des Ganges gelangt man auch in die Wohnung(Top I), die im Zuge der seinerzeitigen Aufstockung entstanden ist.(1987).

Die Wohnung verfügt über 5 Räume, zuzüglich Bad/WC Abstellraum und Küche. Vom Stiegenhaus aus erreicht man den Haupteingang. Über ein zentrales Vorzimmer/Diele sind alle Räume bequem begehbar. Linker Hand befindet sich eine große Garderobe, ein Abstellraum , Bad, WC, Küche und das Speisezimmer. Auf der rechten Seite befinden sich dann die weiteren Wohnräume und das geräumige Wohnzimmer mit Kaminofen und Personenaufzug.Die Gesamtnutzfläche der Wohnung Top I beträgt 179m<sup>2</sup>.

Die Möglichkeit für z.B. Generationenwohnen ist aufgrund der klar getrennten Wohneinheiten jedenfalls gegeben.

Der Gartenanteil ist gepflegt und verfügt neben einem Gartenhaus und einem Grillplatz, auch über eine überdachte Poolanlage.

Flächenangaben: Top I: 179m<sup>2</sup>, Top II: 122m<sup>2</sup>(alle Flächen exkl. Stiegenhäuser), EG 319m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche: 620m<sup>2</sup>

Bei Interesse fordern Sie gleich das aussagekräftige Exposé mit den Detailplänen, der Fotogalerie und dem Videorundgang, an und verschaffen sich einen ersten realistischen Eindruck über diese interessante und seltene Immobilie.

Sofortinfo und /oder Terminvereinbarung: Roland Prohaska, 067640757 92,  
prohaska@badura-immobilien.at

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die

passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice!

Alleinbeauftragt! Für weitere Auskünfte und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Unser Immobilienangebot finden Sie unter: <http://www.badura-immobilien.at>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Termine sehr gerne nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) vereinbart werden. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis! Wir freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen! 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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;3.500m Krankenhaus &lt;3.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Universität  
&lt;7.000m Höhere Schule &lt;6.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;2.000m Polizei &lt;2.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;3.500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1120m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 301m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 620m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 8

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1500000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Prohaska

Tel.: 0676 89 85 44 200

E-Mail: [prohaska@badura-immobilien.at](mailto:prohaska@badura-immobilien.at)