

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

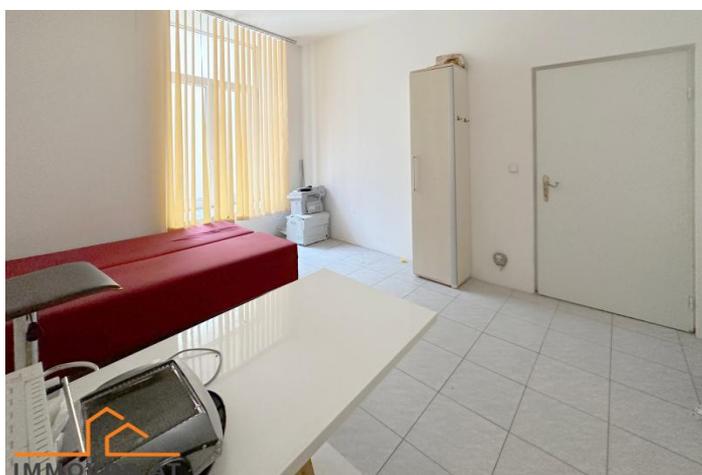
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## \* GESCHÄFTSLOKAL - BÜRO - PRAXIS \*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45625
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Ort:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Lage:</b>	zwischen HERZPASSAGE und ARTHABERPARK
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 209.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	85,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zimmer:</b>	4

### GESCHÄFTSLOKAL - ALTBAU

mit 2 STRASSENZUGÄNGEN und  
2 EINGÄNGEN vom STIEGENHAUS  
derzeit nicht barrierefrei

Ausrichtung Süden in die Inzersdorferstraße

**AUFTEILUNG:** rd. 85 m<sup>2</sup>

bestehend aus 3 Objekten; noch nicht zusammengelegt  
Zusammenlegung möglich  
gesamt: 4 Zimmer, Küche, Vorraum

**OBJEKT 1:** Zugang vom Stiegenhaus

Küche mit Dusche und Eingang vom Stiegenhaus  
Zimmer Richtung Straße

**OBJEKT 2:** mit Straßen- und Stiegenhauszugang

Vorraum zum Stiegenhaus

Zimmer 1 mit Straßenzugang

Zimmer 2 mit großem Milchglasfenster Richtung Straße

**OBJEKT 3:** mit Straßenzugang

Zimmer 1

<b>Stockwerk:</b>	Erdgeschoß
<b>Anz.</b>	3
<b>Wohneinheiten:</b>	
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	KEINE Heizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	188 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,49

## AUSSTATTUNG:

<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

## AUSSTATTUNG:

**OBJEKT 2+3:**  
Kunststoffisolierfenster  
vergitterte Eingangstüre zur Straße  
Dusche in Zimmer 1  
Waschbecken im Vorzimmer  
Gangtoilette - KEINE Toilette im Objekt  
KEINE Heizung

**OBJEKT 1:**  
Original Holzkastenfenster  
Dusche, Warmwasserboiler in Küche  
Waschmaschinenanschluss  
Gangtoilette - KEINE Toilette im Objekt  
KEINE Heizung

Raumhöhe über 3 Meter

Haus mit rd. 24 Wohnungseigentumobjekten, Baujahr ca. 1899, Stiegenhausfenster wurden teilweise auf Kunststofffenster ausgetauscht.

Energieausweis: rd. HWB 188 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee 1,49

## öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinie U 1 Station Reumannplatz 3 Busstationen  
Straßenbahnlinien 1, 6, 11, O, 18  
Buslinie 7A  
Nacht-Autobusse

Infrastruktur: perfekt, zwischen Herzpassage und Arthaberpark

verfügbar sofort

Kaufpreis: 209.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten für alle 3 Objekte  
gemeinsam:

Betriebskosten rd. 275,- netto (+20%USt) plus Beitrag  
zur Rücklage rd. 150,- Euro  
plus Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von diesem Objekt überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare  
mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.  
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?  
Ich mache das professionell und mit Begeisterung für  
Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder [kolb@immovos.at](mailto:kolb@immovos.at) zur Verfügung!



