



DR. KOCH
traumrealitäten

Erweiterbare Lokal /Ordination in Biedermeierensemble

1180 Wien, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 132/07169



Wohnfläche ca.: **61 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **367.000 EUR**





Erweiterbare Lokal /Ordination in Biedermeierensemble

Objekt ID	132/07169
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	Gersthofer Straße 166 (Gersthoferstraße) 1180 Wien
Wohnungsnummer	1B
Wohnfläche ca.	61 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone/Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2006
Heizwärmebedarf (HWB)	131,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Separates WC
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	6.016,39 EUR
Kaufpreis	367.000 EUR
Betriebskosten	100,22 EUR
Heizkosten	163,36 EUR





Objektbeschreibung

Entzückende, Ordination/Gassenlokal mit 2 großen Zimmern, Abstellraum, Teeküche und Toilette. Wunderschöner Blick zum charmanten Biedermeierhof! Direkter Eingang von der Gersthofer Straße! Es ist bis 30.09.2023 um € 1.095,61,- (HMZ 714,49, BK 62,39, HZ + Waser 136,13+ 20% UST 182,60) befristet vermietet.

Es ist mit Top 1A (ca 102 qm + 76 qm Terrassen) verbunden und gemeinsam als 1 Top parifiziert und sämtliche Kosten werden anteilig abgerechnet.

IHRE VORTEILE:

+ optimale Verkehrsanbindung-direkt an einer Straßenbahnhaltestelle, RUHIG + beste INFRASTRUKTUR (Ganzheitsmediziner Primar im Haus, Massageinstitut, Cafe Supermarkt, Bank, Schule und Apotheke in Gehdistanz) + Ganz in der Nähe wird die neue Elite-Musikschule in dem dazugehörigen, öffentlichen Semmelweispark errichtet + naher Pötzleinsdorfer Park mit Streichelzoo und Türkenschanzpark + schnell in der Stadt und trotzdem GRÜN und!

Wohnen und Arbeiten unter e i n e m Dach bietet sich an.

Die hellen Garagenplätze kosten € 28.000,-- extra m.(3 Motorradplätze gibt es auch).

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Verträge sind anwaltsgebunden.

Für die **Qualität und Preiswürdigkeit unserer Luxusimmobilie** spricht, dass die Bank Austria Real Invest eine Wohnung als Anlage für Ihren Immobilienfonds gekauft hat.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Dr. Koch unter 01/479 15 58 zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!





Lage

großer Balkon/Terrasse, Grünblick, Grünlage, öffentl. Verkehrsmittel, repräsentativ, ruhig, sonnig, TG/Garage





1. Bild, Obj. 6798



Sauna



Sauna2



Sauna3



Sauna4



Sauna5





DR. KOCH
traumrealitäten

