Kontakt

Mag. Robin Kalandra

Telefon : **+43-1/533-32-69**
Mobil : **+43-69911804004**
Fax : **+43-1-533-32-69-20**
E-Mail : **robin@kalandra.at**
Büro : **KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.**
Adresse : **1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6**
Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**5/18206**
Objekt Typ:	**Büro**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1130 Wien, Hietzing**
Kaufpreis:	**€ 1.950.000,-**
Nutzfläche:	**277,00 - 323,00 m²**
Zimmer:	**12**

Beschreibung

360 TOUR // BÜRO- HAUS IN HIETZING

MEHRPARTEINHAUS IN HIETZING

Das Mehrparteienhaus wurde ursprünglich 1936 erbaut und über die Jahre aufgestockt bzw. saniert. Umbauten 1991 und 2006 schlußendlich in 4 vom zentralen Stiegenhaus getrennt begehbare Etagen aufgeteilt.
Die Nutzfläche von 323m² ist derzeit auf vier eigenständige Wohneinheiten mit eigenen Küchen und Badezimmern aufgeteilt.

Im Erdgeschoss und Obergschoss sind es jeweils zwei 4-Zimmer-Wohnungen.
Das Untergeschoß wurde zuletzt als Büro genutzt und das Dachgeschoß ist teilweise ausgebaut und eignet sich ebenfalls als kleine Wohnung.

Raumaufteilung:
Erdgeschoß (ca. 97m² Wohnfläche):
4 Zimmer mit einem offenen Küchenbereich und Ausgang auf die südseitige Terrasse sowie sonnigen Garten, geräumiges Wannenbad

Obergeschoß (ca. 95m²) Wohnfläche: zuzüglich ca. 14m² Balkon.
4 geräumige Zimmer, Badezimmer und eine extra Küche

Dachgeschoß:
ein großes südseitiges Zimmer, Wannenbad, moderne Küche und Stauraum im ehemaligen Dachboden.

Souterrain (ca. 63m²) Wohnfläche:
Hobbyraum und einem großen Badezimmer. Mögliche Büronutzung mit eigenem Zugang über den Garten oder das zentrale Stiegenhaus, Stau- und Heizräumlichkeiten mit ca. 35m².

Ausstattung:
ca. 2,90m Raumhöhen
Eichen-Parkettböden und Kastenfenstern
ältere Bäder

Das Wohnhaus befindet sich in begehrter Lage im 13. Wiener Bezirk. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und Villen und das beliebte Freizeitgebiet „Roter Berg“ ist schnell erreicht. Der Standort kombiniert gute Infrastruktur und Anbindung mit der Nähe zur Natur.
Beschreibung

Kaufpreis:	**€ 1.950.000,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

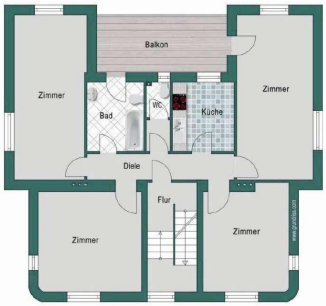
Nutzfläche:	**277,00 - 323,00 m²**
Grundstücksgrösse	**578,00 m²**
Terrassenfläche:	**300 m²**

---

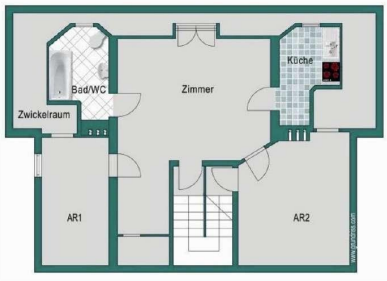
beziehbar ab:	**sofort**
Zimmer:	**12**
WC:	**4**
Anzahl der Terrassen:	**1**
Möblierung:	**Küche**
Heizung:	**Zentralheizung mit Gas**
Baujahr:	**1936**
Zustand:	**gut**
Nebenräume:	**4**
HWB:	**198.0 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**E**
FGEE:	**2.92**

Grundriss Erdgeschoß

Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Untergeschoß