Kontakt

Oliver Kalandra

Telefon : **+43-1/533-32-69**
Mobil : **+43-699/ 1040-4010**
E-Mail : **oliver@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:	**5/18109**
Objekt Typ:	**Büro**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1190 Wien**
Kaufpreis:	**€ 3.490.000,-**
Nutzfläche:	**ca. 326,00 m²**
Zimmer:	**12**

Beschreibung

BÜRO/ ORDINATIONS - VILLA in SIEVERING

STILVILLA in zentraler und ruhiger SIEVERINGER Lage

Das Original-Gebäude aus Ende der 20er-Jahre wurde durch den Anbau eines zentralen Stiegenhauses (60er-Jahre) und späteren Ausbau des Dachgeschoßes auf ein Gebäude mit 3 separierten Einheiten erweitert.

Das Dachgeschoß wurde im Jahr 1995 zu einer ca. 80m² großen 2-Raum Einheit ausgebaut, die 4 Zimmer-Wohnung im Hochparterre wurde im Jahr 2013 generalrenoviert, die Außenfassade des Hauses in diesem Jahr neu gestrichen.

Eine 4-Zimmer Wohnung im 1.Stock war bis zuletzt bewohnt, hier sind aber bereits Adaptierungsarbeiten (Verstärkung der Elektrik, Modernisierung der Sanitärräume, Adaptierung von Boden & Wände) notwendig, um einen modernen Standard herzustellen.

Die Liegenschaft bietet einen ca. 433m² großen, sonnigen, sehr gepflegten und liebevoll bepflanzten Garten.

Raumaufteilung:
Hochparterre (ca. 127m²):
Vorraum (ca.12m²), Wohnsalon (ca. 28m²), Eßzimmer (ca. 25m²), Küche (ca. 16m²) mit anschließendem Wirtschaftsraum (ca. 7,50m²), ein großes Schlafzimmer (ca. 17m²), angrenzendes Badezimmer (ca. 8m²), separates WC, Kinder-/ Arbeitszimmer (ca. 12m²) mit Ausgang auf eine gartenseitige Terrasse mit Zugang zum Garten.

1.Stock (ca. 118m²):
Vorraum (ca.12m²), Wohnsalon (ca. 23m²), Speisezimmer (ca. 22m²) mit Ausgang auf einen Balkon (ca. 4m²), Küche (ca. 16m²) mit anschließendem Kabinett (ca. 9,50m²), ein Schlafzimmer (ca. 17m²), Badezimmer (ca. 7m²), separates WC, Kinder-/ Arbeitszimmer (ca. 10m²).

Dachgeschoß (ca. 81m²):
Vorraum (ca. 3m²), großer loftartiger Wohnraum mit eingebauter Küchenzeile (ca. 50m²), ein separates Zimmer (ca. 12m²), Badezimmer mit WC (ca. 7m²), Abstellraum.

Kellergeschoß (ca. 109m²):
zentraler Flur, Raum mit Sauna & Dusche/ WC (ca. 15m²), Heiztechnikraum, Öltankraum, 3 trockene Lager-/ Abstellräume (ca. 50m²).

Ausstattung:
die Einheiten im Hochparterre und 1. Stock sind mit klassischen Stildetails der Errichtungszeit ausgestattet, wie:
- Eichen-Parkettboden, Flügeltüren (mit Glaseinsätzen), Holz-Kastenfenster,
- Sanitärräume & Küche im Hochparterre mit Feinsteinzeug verfliest
- Badezimmer im Dachgeschoß mit Granitboden und weißen Wandfliesen
- Fertigteil-Parkettboden und Fußbodenheizung im DG
- moderne, komplett ausgestattete Einbauküchen im HP & DG
- Warmwasseraufbereitung im HP & 1.Stock über Gas-Durchlauferhitzer, im DG mittels Elektro-Speicher
- aktuelle Beheizung der beiden Einheiten im Hp & 1. Stock mittels Hauszentralheizung (Öl)

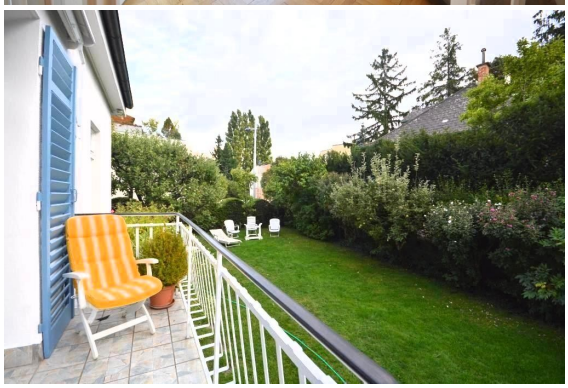
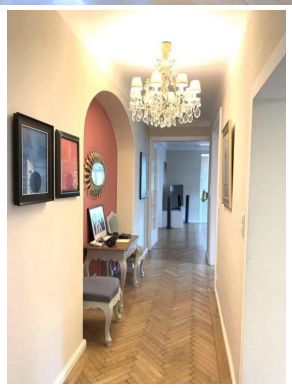
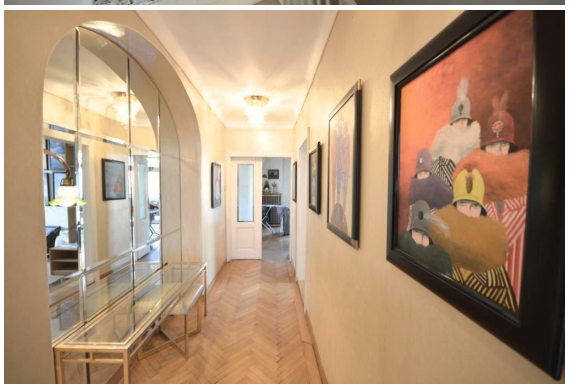
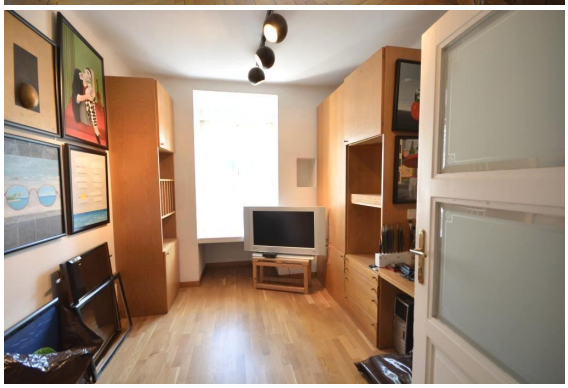
Es besteht die Möglichkeit an das Stiegenhaus einen Personenlift anzubauen und damit alle 3 Ebenen barrierefrei zu erschließen.

Das Gebäude eignet sich sehr gut für gewerbliche Zwecke, als Bürogebäude und Ordinationszentrum, oder auch als Wohnsitz in Kombination mit Büro oder Ordination.

360° Tour:
https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VV6ZB

Kaufpreis:	**€ 3.490.000,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Nutzfläche:	**ca. 326,00 m²**
Grundstücksgrösse	**622,00 m²**
Terrassenfläche:	**5 m²**
Balkonfläche:	**4 m²**
Kellerfläche:	**109 m²**

---

beziehbar ab:	**n. Vereinb.**
Zimmer:	**12**
WC:	**4**
Anzahl d. Balkone:	**1**
Anzahl der Terrassen:	**1**
Möblierung:	**Küche**
Heizung:	**Zentralheizung mit Öl**
Baujahr:	**ca. 1929**
Zustand:	**gut**
Orientierung:	**N-S-O**
Nebenräume:	**3**
HWB:	**229.8 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**G**
FGEE:	**4.27**
Klasse FGEE:	**G**