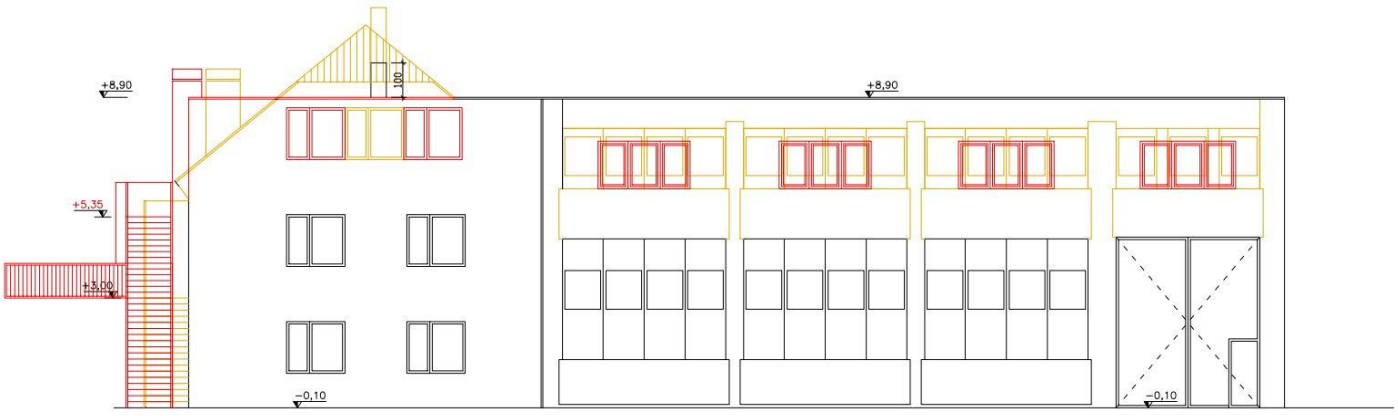


Anslcht Nord-West 1:100

Arbeiten & Wohnen Betriebsgebäude mit viel Potenzial Keine direkten Nachbarn Betriebswohnungen / Büroräume Nähe Auhofcenter

3723/2150	ca. 1974	1.905 m²
Objektnr.	Baujahr	Grundstücksfläche

Die Immobilie

Suchen Sie nach der Möglichkeit Arbeit & Wohnen zu verbinden?
Hier das Objekt mit vielen Alternativen!
Geeignet als Bürohaus mit Werkstatt oder Lager. In der Lagerhalle wäre Platz für zwei Hebebühnen.
Die Lagerhalle kann man auch teilen in der Höhe und erweitert damit die Fläche auf 600 m²

Betriebsgebäude aufgeteilt auf 3 Stockwerke, EG, 1.Stock & 2.Stock-DG
Aufteilung wie folgt:

EG: Büro, Technikraum und Halle
Gesamtfläche ca. 396 m² davon sind ca. 300 m² Halle mit 5 m Raumhöhe und ca. 96 m² Bürofläche und Technikraum (Heizkessel / Warmwasserspeicher)

1. Stock: derzeit eine Wohnung
Gesamtfläche ca. 108 m² 4 Zimmer, Bad und WC

2. Stock-DG: derzeit 2 Wohnungen (es wären mehrere Wohnungen möglich)
Gesamtfläche: ca. 359 m² 11 Zimmer, 2 Bäder und 3 WCs

Nebengebäude ca. 50 m² wird derzeit als Lagerraum genutzt (die Fläche vom Nebengebäude haben wir nicht mit einbezogen!)

Das Grundstück grenzt an einen Waldgrundstück mit Hanglage, Rundherum Grünfläche und keine direkten Nachbarn!

Eckdaten
Grundstücksgröße: 1.905 m² (davon ist ca. 1.150 m² Grünfläche Hanglage / Widmung Ggärtnerische Ausgestaltung)
verbaute Fläche: ca. 449 m²
Gesamte Nutzfläche: ca. 864 m²
Nebengebäude ca. 50 m²
Betriebskosten: ca. 174,-

Baujahr ca. 1974
letzte Sanierung/Umbau 2016 (Fassade, Fenster, Dach)
Heizungsart: Zentralheizung Feststoff Holz (Warmwasserspeicher)

Die Halle inkl. Büro ca. 16 m² im EG sind derzeit befristet vermietet (monatliche Mieteinnahme 1.440,- inkl. USt.)
Für die Werbetafel die sich auf dem Grundstück befindet ist die Mieteinnahme im Quartal 187,-
Die Restliche Fläche wird Privat genutzt bzw. ist Leerstand.

Kaufpreis: 2.369.000,-

Bilder, Einreichplan, Flächenwidmungsplan und Energieausweis erhalten Sie gerne per Anfrage, wir bitten mit vollständigen Kontaktangaben!

Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.
? % Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

Hinweis
Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

CatchYourHome Immobilien GmbH
Because home is not a place, its a feeling.
www.cyh.at
Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien
Telefon: 43 664 524 95 15table
tr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td59.8 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdC/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td
td2.65/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdE/td
td/td
td/td
/tr
/table

Flächen

Grundstücksfläche	**1.905 m²**
Nutzfläche	**864 m²**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**ca. 1974**
Zustand	**gepflegt**

Ausstattung

Heizungsart	**Zentralheizung**

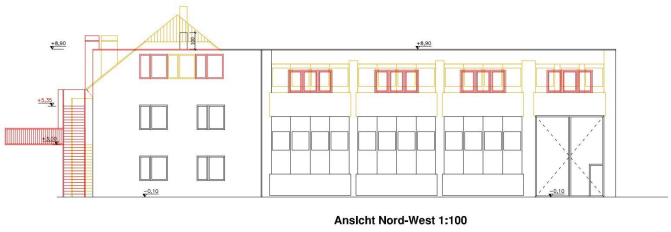
Preise

Kaufpreis	**2.369.000 €**
Käuferprovision	**3.00 %**
MwSt.-Satz	**20 %**

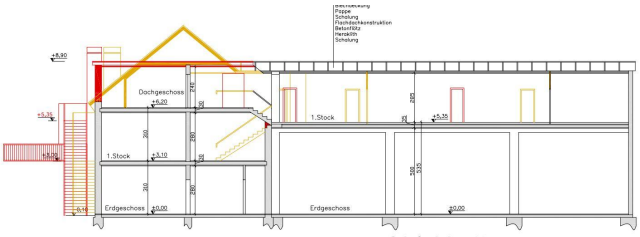
Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
HWB-Wert	**59,80 kWh/(m²*a)**
HWB-Klasse	**C**
fGEE-Wert	**2,65**
fGEE-Klasse	**E**

Impressionen



Ansicht Nord-West 1:100



Schnitt A-A 1:100









Arbeiten & Wohnen Betriebsgebäude mit viel Potenzial Keine direkten Nachbarn Betriebswohnungen / Büroräume Nähe Auhofcenter







Kontakt

Angelo Dzakula

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail	**office@cyh.at**
Telefon	**+43 1 720 12 92 11**
Mobil	**+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen	**www.cyh.at**