

Ansicht Nord-West 1:100

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

<sup>100</sup>  
<sup>10</sup>  
<sup>0</sup> 3723/2150

Objektnr.



ca. 1974

Baujahr



1.905 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Betriebsgebäude aufgeteilt auf 3 Stockwerke, EG, 1.Stock & 2.Stock-DG

Aufteilung wie folgt:

EG: Büro, Technikraum und Halle

Gesamtfläche ca. 396 m<sup>2</sup> davon sind ca. 300 m<sup>2</sup> Halle mit 5 m Raumhöhe und ca. 96 m<sup>2</sup> Bürofläche und Technikraum (Heizkessel / Warmwasserspeicher)

1. Stock: derzeit eine Wohnung

Gesamtfläche ca. 108 m<sup>2</sup> 4 Zimmer, Bad und WC

2. Stock-DG: derzeit 2 Wohnungen (es wären mehrere Wohnungen möglich)

Gesamtfläche: ca. 359 m<sup>2</sup> 11 Zimmer, 2 Bäder und 3 WCs

Nebengebäude ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (davon ist ca. 1.390 m<sup>2</sup> Grünfläche Hanglage)

verbaute Fläche: ca. 449 m<sup>2</sup>

Gesamte Nutzfläche: ca. 864 m<sup>2</sup>

Nebengebäude ca. 50 m<sup>2</sup>

Betriebskosten: ca. 174,-

Baujahr ca. 1974

letzte Sanierung/Umbau 2016 (Fassade, Fenster, Dach)

Heizungsart: Zentralheizung Feststoff Holz (Warmwasserspeicher)

Die Halle inkl. Büro ca. 16 m<sup>2</sup> 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.

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 15

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	<b>1.905 m²</b>
Nutzfläche	<b>864 m²</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1974</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

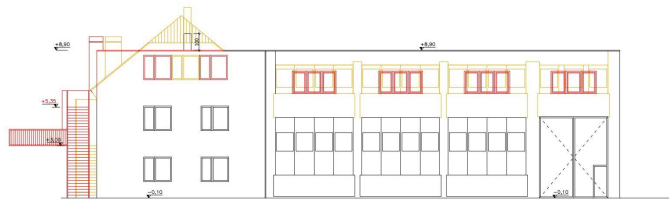
## Preise

Kaufpreis	<b>2.369.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>

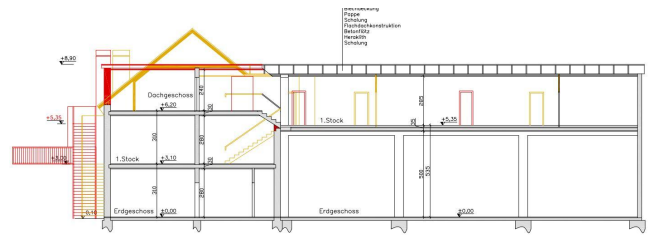
## Energieausweis

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

## Impressionen



Ansicht Nord-West 1:100



Schnitt A-A 1:100







## Kontakt

Angelo Dzakula



### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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

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