


Ansicht Nord-West 1:100


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

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>10</sup><sub>04</sub> 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!

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

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	
59.8 kWh/(m²a)	
Klasse Heizwärmebedarf:	
C	
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	
2.65	
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	
E	

## Flächen

Grundstücksfläche	<b>1.905 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>864 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

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

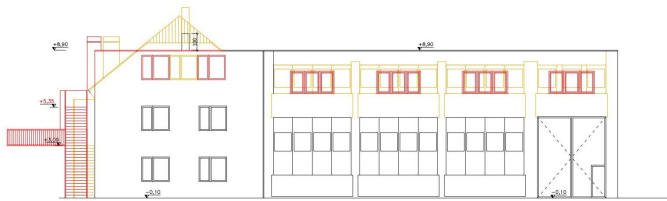
## Preise

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

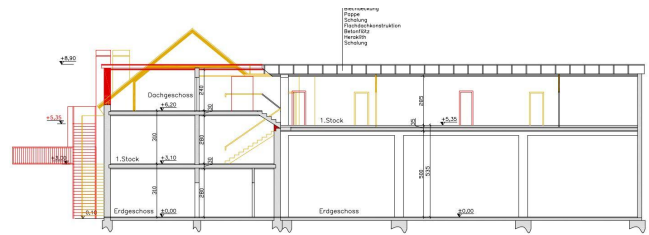
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>59,80 kWh/(m<sup>2</sup>*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





Catch Your Home

**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**