

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
 Seidlgasse 19  
 A-1030 Wien  
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Elisabeth Preissl**

☎ +43 676 / 474 59 29  
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
 ✉ preissl@immovos.at

## FREQUENZLAGE IN 1080 - EINE KLASSISCHE ALTBAUETAGE WIRD SIE VERZAUBERN!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 27486  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 9., Alsergrund  
**Ort:** Wien 9., Alsergrund  
**Verkehrsanbindung:** Linien 43, 44, 5, 33, U-6 Alserstraße

### KOSTEN

**Preis:** € 695.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 290,00  
**Liftbetriebskosten (ex. USt):** € 61,70  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 386,87  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 140,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 140,00 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 1,50 m<sup>2</sup>

Perfekte Ordinationseignung durch 5 geräumige Zimmer im schönen Stilaltbau mit Lift:

Dieses Objekt mit Renovierungsbedarf eignet sich durch die Anordnung der 5 Zimmer und die Lage in einem Umfeld mit diversen medizinischen Einrichtungen hervorragend entweder als Gemeinschaftspraxis oder Arztpraxis mit Platzbedarf. Natürlich ist auch eine Büronutzung für Freiberufler denkbar. 4 der 5 Zimmer sind getrennt begehbar.

Gasetagenheizung, Bad mit Außenfenster, 2 WCs, zentraler Gang mit Zugang zu den großzügigen Räumen, 1 Raum gangseitig mit großem Außenfenster, zentraler Eingangsbereich. Zustand etwas abgewohnt, eine Renovierung bzw. Umgestaltung ist erforderlich. Kleiner Klopfbalkon zum Lichthof vorhanden mit Eignung für ein Klimagerät.

Die Elektrik müsste hinsichtlich einer Praxis-tauglichen Anlage natürlich ergänzt werden.

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	um 1900
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	2
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	131 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Nähe zur U-6 Alserstraße und zahlreichen Straßenbahnlinien, kurzer Weg zum Schottentor mit U-2. Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten hervorragend, zahlreiche Kliniken im Umfeld in wenigen Minuten erreichbar, Agglomeration div. medizinischer Einrichtungen rundum.

Wenn Sie auf der Suche nach einem passenden Objekt für eine Praxis oder ein Büro in bester Lage des 9. Bezirkes sind, stellen wir Ihnen diese Immobilie gerne näher vor!

**Ausstattung:** Küche offen, Lift, Flügeltüren;

