

**Büro- voll möbliert - 84 m² Nähe Kaiserwasser - inkl.
Klimaanlage**



Objektnummer: 155

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	649.900,00 €
Infos zu Preis:	

monatlicher Bauzins € 296,- Baurecht bis 2120

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Verkaufsunterlagen

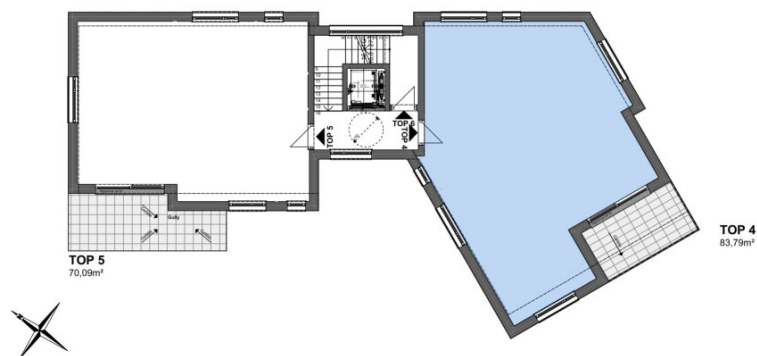
Julius Payer Gasse 7



Übersichtslageplan



Pos. der Wohnung im Gebäude



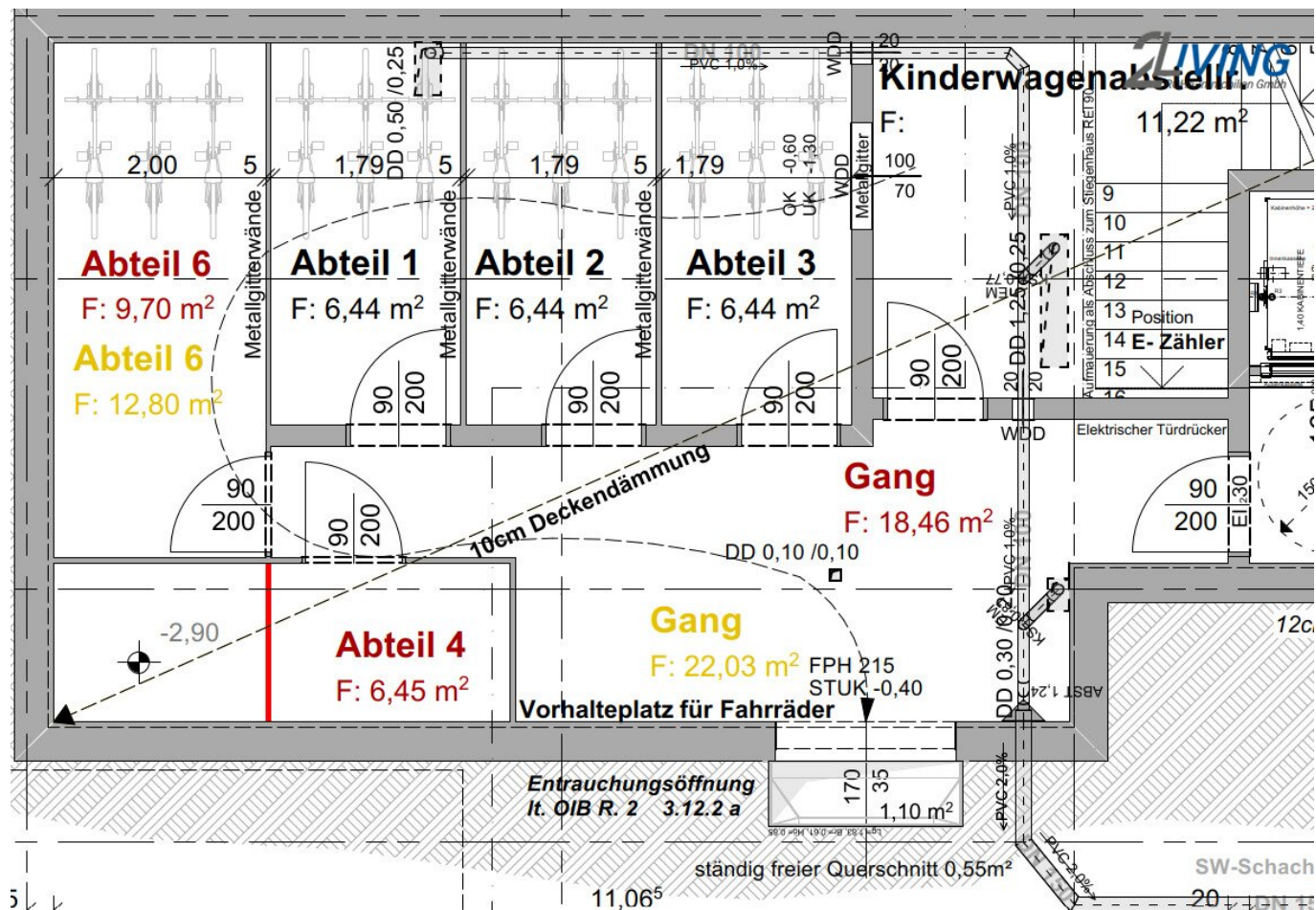
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU



TOP 4
83,79m²



Objektbeschreibung

Das Büro ist vollständig ausgestattet und sofort bezugsfertig. Bestehendes Büromobiliar wie Schreibtische, Regale und Stühle sowie eine voll ausgestattete Teeküche sind im Kaufpreis enthalten. Dadurch eignet sich das Objekt ideal für einen unkomplizierten Start ohne zusätzliche Investitionen in Einrichtung oder Infrastruktur.

Das Projekt hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale** besonders vom marktüblichen Standard ab:

- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung mit Wasser- Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Aussergewöhnliche Architektur durch edle Fassadenoberflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe**
- **3 Fach verglaste Fenster moderne Holz-Alu Kombination im Wohn- u. Essbereich**

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von **Wasser-Wärmepumpen für Heizen und Warmwasseraufbereitung** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten. **Außenliegende und elektrisch gesteuerte Verschattungseinrichtungen** in Kombination mit einer **passiven Kühlung über die Luft-Wärmepumpe** schützen im Sommer vor Überhitzung. Zusätzlich wurden alle Zimmer mit einer Klimaanlage mit Splitgeräten für die heißeren Tage ausgestattet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap