

**Repräsentatives Erdgeschoss-Büro mit 2 Zimmern – sofort nutzbar in bester Lage 22. Bezirk**



Zimmer

**Objektnummer: 3840\_180**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	45,33 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	45,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">B</span> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

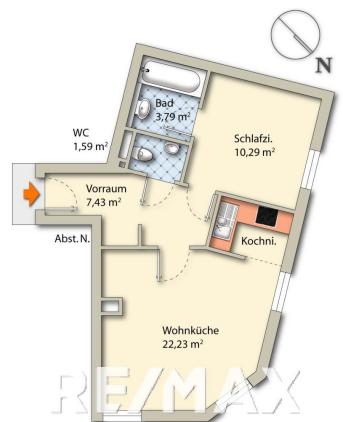
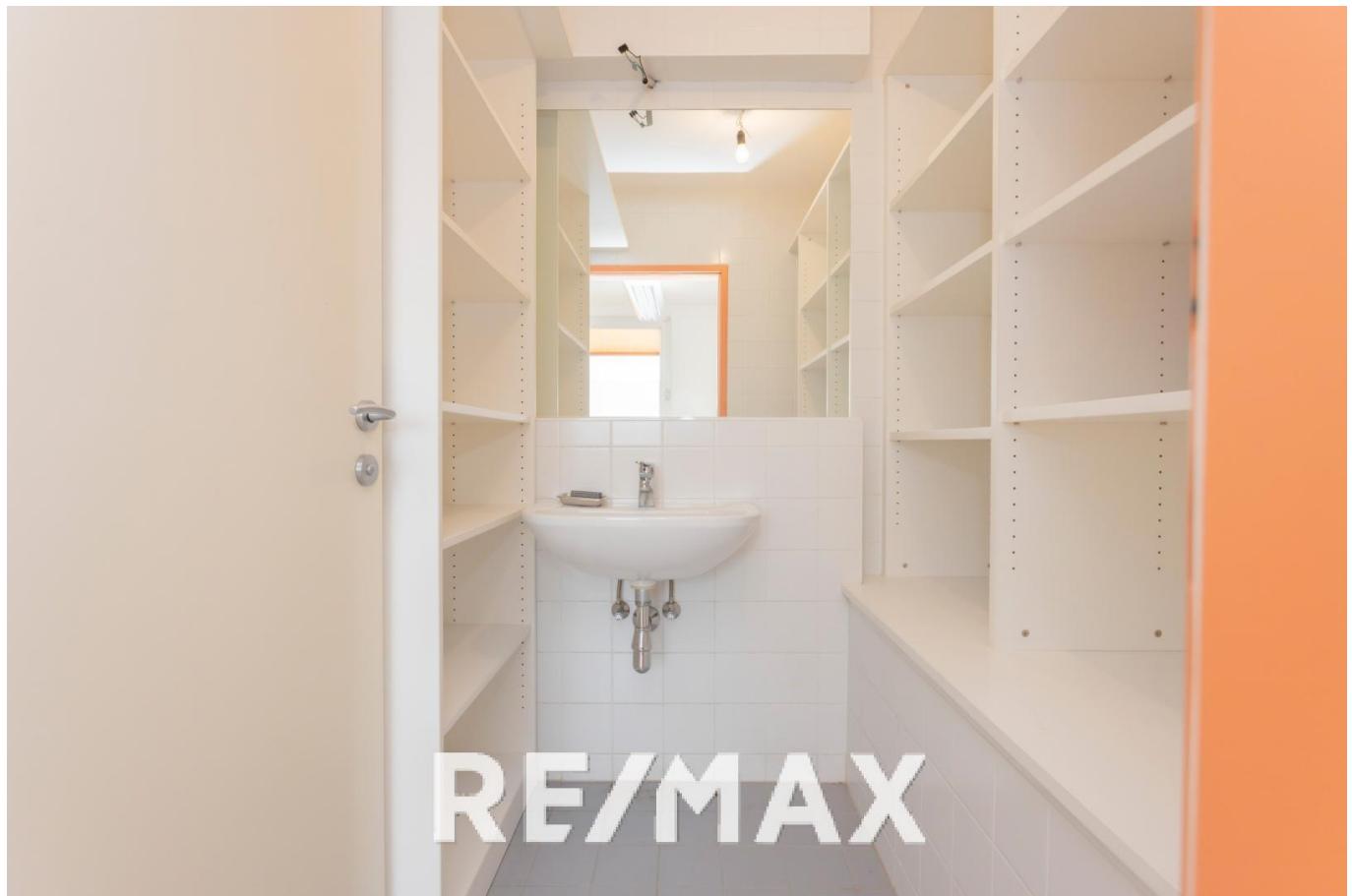


**Venera Mamistwalow**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien







# Objektbeschreibung

## Modernes 2-Zimmer-Büro im Erdgeschoss – zentral & gepflegt

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes 2-Zimmer-Büro im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Hauses. Die Räumlichkeiten sind zentral begehbar und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre – ideal für Selbstständige, kleine Unternehmen oder Praxisräume.

### Die Bürofläche umfasst:

- 2 großzügige Räume, flexibel nutzbar
- WC
- praktischen Abstellraum
- Platz für eine Küchennische

Besonders hervorzuheben sind die Fenster: Rund die Hälfte davon ist so gestaltet, dass man von außen nicht nach innen sehen kann – ein Vorteil für Privatsphäre und Diskretion.

### Ausstattung & Zustand:

Das Büro wird entweder wie derzeit eingerichtet verkauft oder – nach Absprache – komplett geräumt übergeben. Somit können Sie sofort einziehen oder die Räume nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten.

### Lage:

Das Büro befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude in zentraler Lage. Durch die gute Erreichbarkeit ist es sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter bestens geeignet.

### Besonderheiten:

- Erdgeschosslage – barrierearm
- Diskrete Fensterlösung für mehr Privatsphäre
- Flexibel gestaltbar (mit oder ohne Einrichtung)
- Ideal für Büro oder Praxis

### Lage & Infrastruktur

Das Büro befindet sich in der Brausewettergasse 1220 Wien (Stadlau) – einer ruhigen Wohngegend mit gleichzeitig sehr guter Anbindung.

### Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe:

- U2 – Station Stadlau (ca. 10 Gehminuten)
- Schnellbahn S80 – Wien Stadlau
- Straßenbahn Linie 25
- Buslinien 86A, 87A, 95A, 96A

Damit erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die Donauufer-Autobahn (A23) in wenigen Minuten.

#### **Nahversorgung:**

- Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in unmittelbarer Umgebung
- Donauzentrum in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Schulen und Kindergärten in Gehweite

#### **Freizeit:**

- Naherholungsgebiet Donauinsel nur wenige Minuten entfernt
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Umkreis

#### **Besichtigungen:**

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

#### **Nebenkosten**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

Makler: 3% exkl 20% USt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 47.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.28

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamtC  
energieeffizienz: