

**Repräsentatives Erdgeschoss-Geschäftslokal – hell,  
großzügig & vielseitig nutzbar!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 3827\_443**

**Eine Immobilie von RE/MAX Harmony**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1848
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Volkan Siddetli

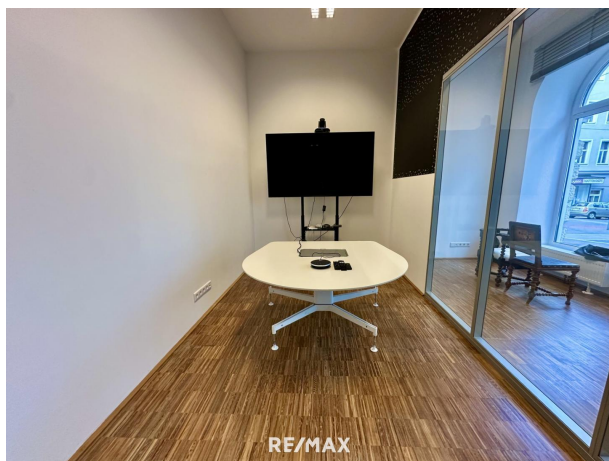
RE/MAX Harmony  
Wienerstraße 39  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 66 461  
H +43 664 1908659

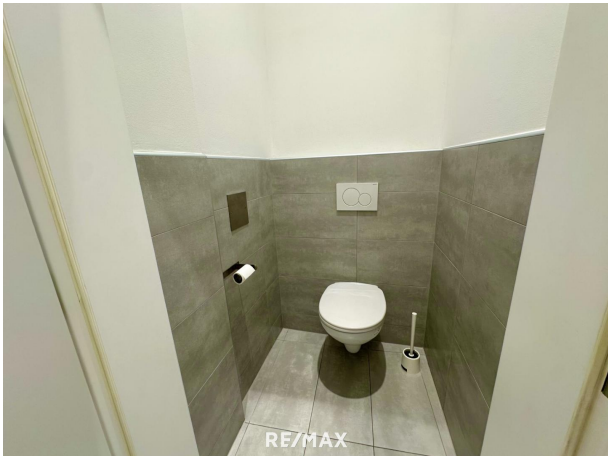
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Repräsentatives Geschäftslokal – hell, großzügig & vielseitig nutzbar!

Sie sind auf der Suche nach einer zentralen Gewerbefläche oder einem Büro?  
Dann könnte dieses gepflegte und bezugsbereite Objekt genau für Sie richtig sein!

Die Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gut erhaltenen Gebäudes mit großen, einladenden Fensterfronten.

Es besticht durch seine gute Sichtbarkeit und liegt in frequentierter Lage.

Es bietet durch die Kombination aus Funktionalität, Ausstattung und Lage ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Büro, Praxis, Kanzlei, Airbnb oder Sonstiges.

### DETAILS UND HIGHLIGHTS:

- > Fläche - ca. 84 m<sup>2</sup>
- > 3 Räume
- > Küche
- > 2 WC's
- > Badezimmer mit Dusche
- > Sicherheitsfenster
- > Parkettböden
- > Renovierungen - im Jahr 2024
- > monatliche Betriebskosten - € 317,-

### Lage:

In unmittelbarer Umgebung gibt es verschiedenste Restaurants, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten aber auch kulturelle Einrichtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – Straßenbahnlinien, U-Bahnstationen sind fußläufig erreichbar, so dass eine schnelle Erreichbarkeit in die anderen Bezirke gewährleistet ist.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Objekt, ich freue mich auf Sie!

Finanzierung: Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten. Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer,

nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des VertragserrichtersAngaben

gemäß gese

tzlichem

Erfordernis:

He 13

iz 2.4

wä k

rm W

eb h/(

ed m<sup>2</sup>

arf a)

:

Kl B

as

se

He

iz

wä

rm

eb

ed

arf

:

Fa 2.1

kto 1

r G

es

am

ten

er

gie

effi

zie

nz:



KI B  
as  
se  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
er  
gie  
effi  
zie  
nz: