

Büro auf der Praterstraße: In Ruhe arbeiten inklusive Mittagspause auf dem Balkon



Balkon

Objektnummer: 2031

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	132,00 m²
Bürofläche:	132,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	239,02 €
USt.:	27,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien

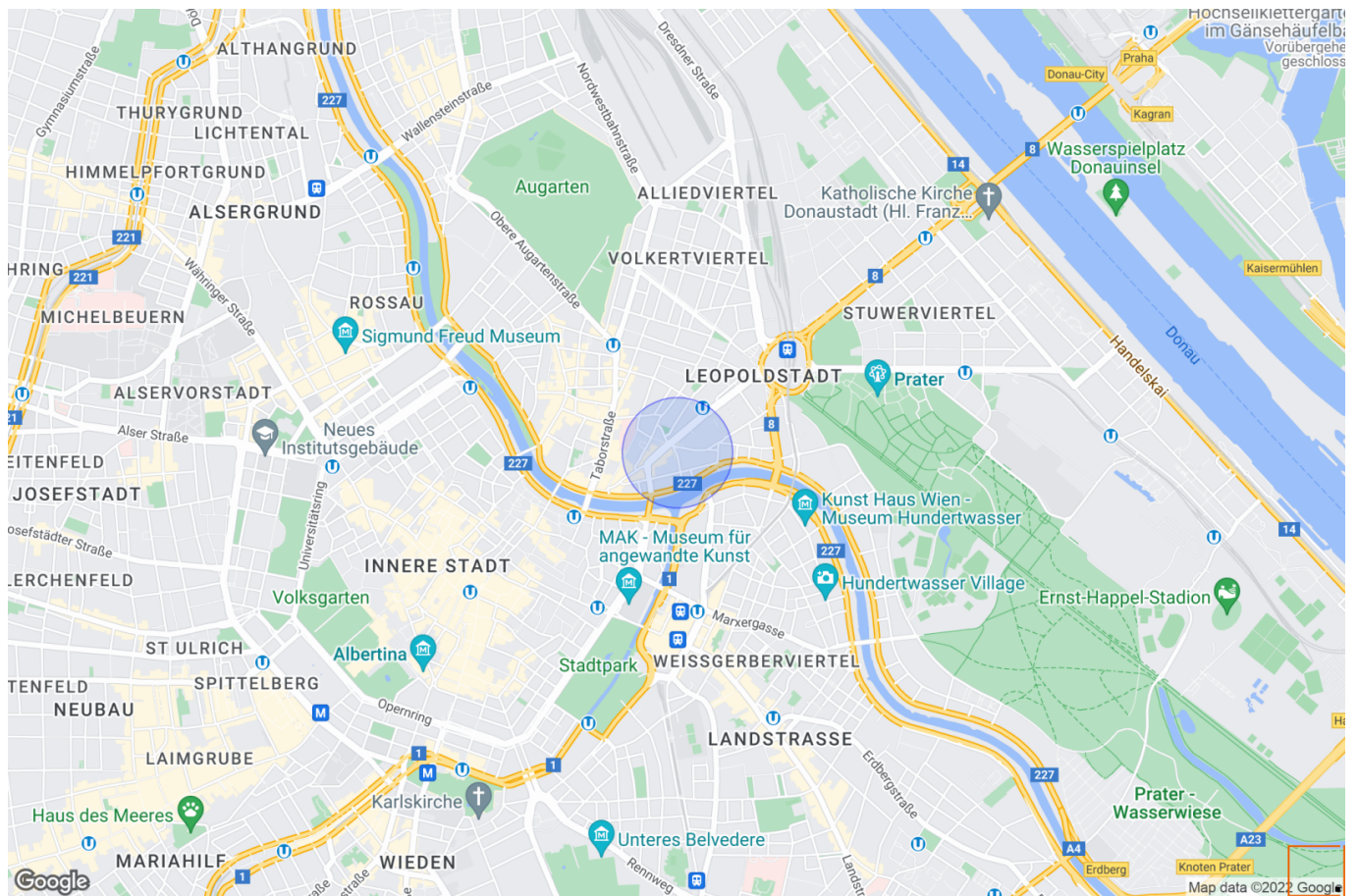












Objektbeschreibung

Renoviertes Büro mit Balkon und Blick auf alten Baumbestand

Ihre neue Büro-Adresse: **Mitten im Geschehen** und doch abgeschirmt von Lärm und Trubel arbeiten Sie in dieser Immobilie auf der Praterstraße, die vor 13 Jahren generalsaniert wurde.

Wie praktisch für Sie, Ihre Kunden und Mitarbeiter, dass das Büro an der U1-Station Nestroyplatz gelegen ist!

Wer mit dem Rad zur Arbeit fährt, kann sich ebenfalls freuen, denn die neuen, verbreiterten Radwege sind fertig!

Perfekte Raumaufteilung:

Alle vier Räume sind getrennt begehbar!

Zum Innenhof hin finden Sie drei getrennt begehbare Räume, durch den mittleren betreten Sie einen soeben neu geschaffenen Balkon. Das vierte Zimmer weist in einen großen Innenhof und ist nach zwei Seiten belichtet.

Eine große, komplett ausgestattete Küche eignet sich perfekt als Sozialraum, da sie groß genug ist, um auch einen Esstisch aufzustellen..

Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC mit Fenster, ein Bad mit WC und einen Abstellraum.

Das Büro wurde vor rund 13 Jahren generalsaniert und ist modern gestaltet. Auch die alten Kastenfenster wurden im Zuge der Sanierung gegen moderne Fenster mit Zweischeiben-Isolierung getauscht. Durch die herabgesetzten Decken bleiben die Heizkosten überschaubar.

Wir dürfen Sie darüber informieren, dass die Immobilie im Nutzwertgutachten derzeit als Wohnung gewidmet ist. Falls Sie dieses Objekt als Büro nutzen wollen, führt der Verkäufer die Umwidmung auf ein Büro ohne **weitere Kosten** für Sie durch.

Raumaufteilung im Detail:

- Eingangsbereich
- Gang
- Küche mit Ausgang zum Klopfbalkon
- Gäste-WC
- Zimmer mit Fenstern in zwei Richtungen

- 3 weitere Zimmer in einen großen Innenhof mit altem Baumbestand
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Parkettboden (Stabparkett)
- moderne Fenster, teilweise mit Fixverglasung
- Küche inkl. aller Geräte
- Badezimmer mit WC, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinen-Anschluss
- separates WC
- Brennwerttherme
- weiße, leicht strukturierte Türen bzw. moderne Doppelflügeltür
- Balkon

Die Liegenschaft:

Das Haus wurde in den Jahren 1914-1915 errichtet und zeichnet sich dadurch aus, dass sämtliche Decken und Pfeiler schon damals als Eisenbetonkonstruktion ausgeführt wurden.

Infrastruktur :

Ob Sie in Ihrer Mittagspause einen Happen wollen, Kunden einladen oder nach dem Arbeitstag noch auf einen Drink gehen möchten: In dieser Lage haben Sie die bestmögliche Auswahl und ein schier unbegrenztes Angebot.

Sie haben den wunderbaren **Karmelitermarkt** mit seinem beliebten Bauernmarkt in Gehdistanz, alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung.

Die **U1 Stationen Nestroyplatz** und **Praterstern** liegen fast direkt vor der Haustür. Bis zum **Schwedenplatz** sind es wenige Gehminuten, dort sind Straßenbahn-Linien 1 und 2 sowie die U4 für Sie bereit.

Good to know & Rechtliches:

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass das gesamte Zinshaus derzeit in Alleineigentum einer Gesellschaft steht und mit dem Verkauf der ersten Einheit Wohnungseigentum begründet wird. Gerne informieren wir Sie dazu im Detail, sämtliche notwendigen Informationen liegen vor.

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen

wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und auch ein wirtschaftliches Naheverhältnis haben, da wir für die Verkäuferin bereits mit der Vermittlung von Immobilien betraut wurden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap