

## 360° TOUR // VINEYARD RESIDENCES - GESCHÄFTSLOKAL in NEUSTIFT AM WALDE



Geschäftslokal

**Objektnummer: 5\_17983**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

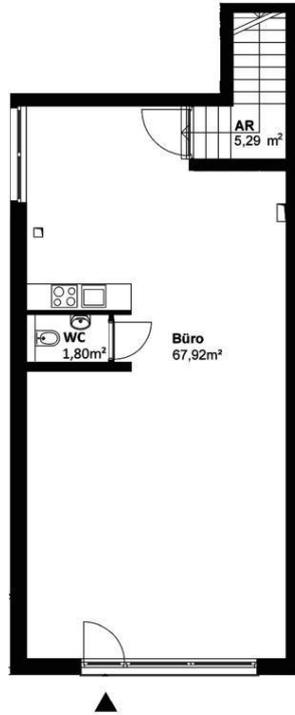
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

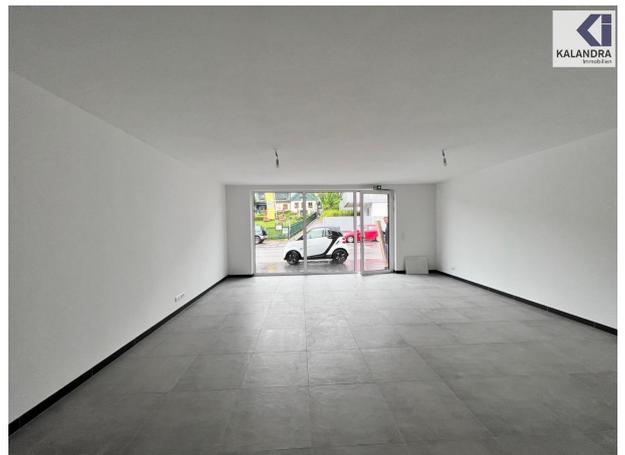
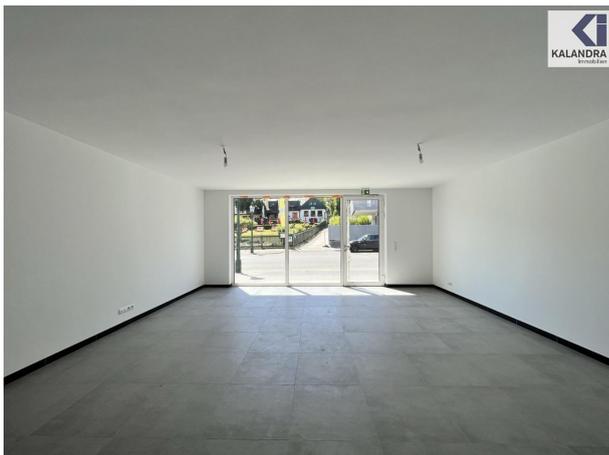
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

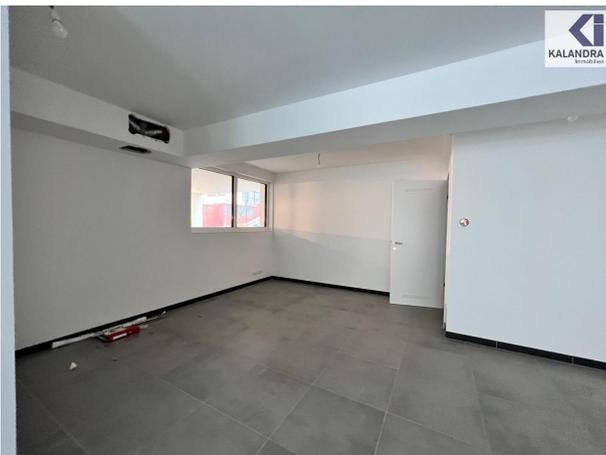
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Soweit die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen so auch die realistischen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.







## Objektbeschreibung

### ERSTBEZUG-NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO IN NEUSTIFT

Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumsge­schäftslokal mit ca. 75m<sup>2</sup> Bürofläche zum Verkauf

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 4 Wohneinheiten, welches im Jahre 2021 errichtet wurde.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

#### **Raumaufteilung:**

Das Büro mit ca. 75,01 m<sup>2</sup> Bürofläche liegt im Erdgeschoss und gliedert sich in folgende Räume:

Büro ca. 67,92 m<sup>2</sup>

separate Toilette mit Handwaschbecken ca. 1,80 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 5,29 m<sup>2</sup>

#### **Ausstattung:**

- Feinsteinzeug-Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach isolierverglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüre
- Lift

PKW-Stellplätze im Innenhof können um Euro 50.000,-/u< je Garagenplatz zusätzlich erworben werden.

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Der Wienerwald und die Weingärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist die Umgebung bestens geeignet.

Zusätzlich lädt eine Vielzahl an Heurigen zum Verweilen ein. In der naheliegenden Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

#### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 47,6 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 47.  
zwä 6 k  
rme Wh/  
bed (m<sup>2</sup>)  
arf: a)  
Kla B  
sse  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:

