Moderne Bürofläche mit exzellenter Anbindung - ideale Räumlichkeiten für Büro oder Praxis!

Objektnummer: 10280

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,40 m²
Nutzfläche:	81,40 m²
Bürofläche:	81,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.901,72 €
Betriebskosten:	166,87 €
Sonstige Kosten:	73,26 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Höreth

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15
1090 Wien

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

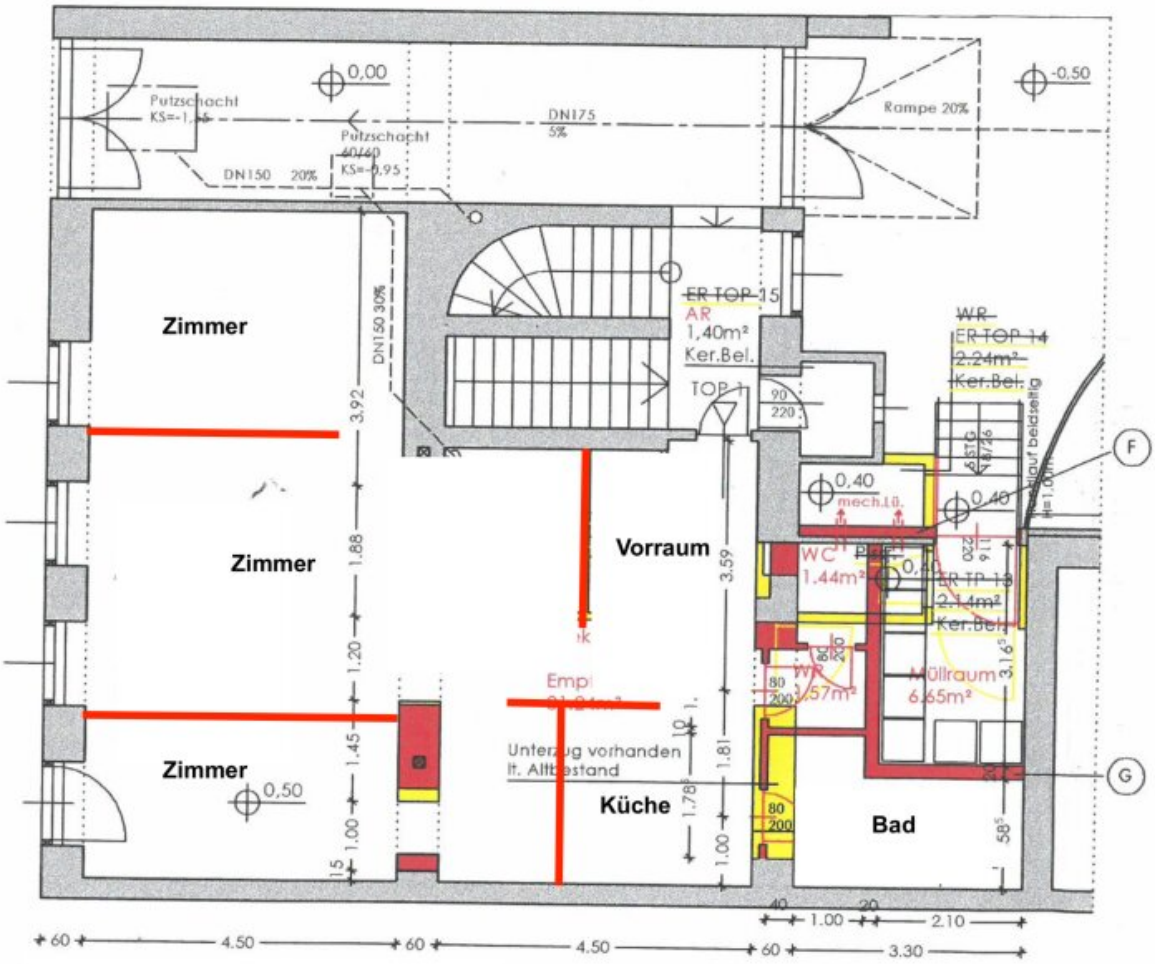
brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

PLANSKIZZE



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer neuen **Büro- oder Praxisfläche** in einer der lebendigsten Städte Europas? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Inmitten des beliebten **17. Wiener Bezirks** befindet sich diese charmante Immobilie, die Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch großzügige Räumlichkeiten bietet.

Zudem wird die neue U-Bahn Station U5 in nur 5-8 Gehminuten erreichbar sein!

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 81 m². Sie betreten die Räumlichkeiten über einen **großzügigen Eingangsbereich**, der Sie direkt in den Empfangs- oder Wartebereich führt. Von hier aus gelangen Sie in insgesamt drei separate Zimmer, die sich perfekt als Büro- oder Behandlungsräume eignen. Dank der **großen Fensterfronten** sind die Räume **lichtdurchflutet** und vermitteln eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und das Büro selbst wurde **2023 generalsaniert**! Die Böden sind mit Fliesen und Laminat versehen, die für ein **modernes und ansprechendes Erscheinungsbild** sorgen. Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine Gas-Fussbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Kabel- und Satelliten-TV-Anbindung sowie über eine getrennte Toilette.

Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv. Mehrere Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anreise. Auch für Ihre Kunden:innen und Mitarbeiter:innen ist die Immobilie somit optimal erreichbar.

Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und ein Einkaufszentrum. Auch für die Gesundheitsversorgung ist gesorgt: In der Nähe befinden sich eine Apotheke, eine Klinik und ein Arzt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre beruflichen Träume wahr werden zu lassen und sich einen Platz in der pulsierenden Stadt Wien zu sichern.

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihrer Wünsche zu unterstützen.

Die Immobilie lässt sich aktuell wie folgt gliedern:

- Vorraum

- 3 begehbare Räume
- Küche
- Geräumiges Bad mit Badewanne
- Separate Toilette

Ausstattung:

- Fliesen
- Laminat
- Fussbodenheizung - Therme
- Badewanne
- Raumhöhe bis ca. 2,74 m
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Gegensprechanlage vorhanden

Die unmittelbare Umgebung:

- Phoenox Bowling Park Hernals: ca. 16 Gehminuten
- Kulisse Wien: ca. 2 Gehminuten
- Theater Wiener Metropol: ca. 10 Gehminuten
- Lidlpark: ca. 13 Gehminuten
- Kongreßbad: ca. 20 Gehminuten
- Fitnessstudio: ca. 10 Gehminuten
- Restaurants: 5 - 10 Gehminuten
- Nah & Frisch: ca. 5 Gehminuten
- BILLA: ca. 11 Gehminuten
- Kismet Supermarkt und Bäckerei: ca. 6 Gehminuten
- Apotheken: ca. 4 - 5 Gehminuten
- Ärzte: ca. 7 - 15 Gehminuten
- Labor Hernals: ca. 1 Gehminuten
- Volksschulen: ca. 8 - 20 Gehminuten
- Zentrum inklusiver Schulen: ca. 12 Gehminuten
- Mittelschulen: 12 - 20 Gehminuten
- Gymnasien: 5 - 20 Gehminuten

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnhaltestelle 2 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 9 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 42 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 33 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 44 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten

- Bushaltestelle N43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Bushaltestelle 10A Albrechtskreithgasse: ca. 9 Gehminuten
- Bushaltestelle 42A Wattgasse: ca. 11 Gehminuten

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA,Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap