

## Charmantes Altbau Büro, Werkstatt und Lager Nähe Augarten



**Objektnummer: 507**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	358,93 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 47,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	775.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	488,09 €
<b>USt.:</b>	121,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16  
1040 Wien

T +43 1 382 00 24







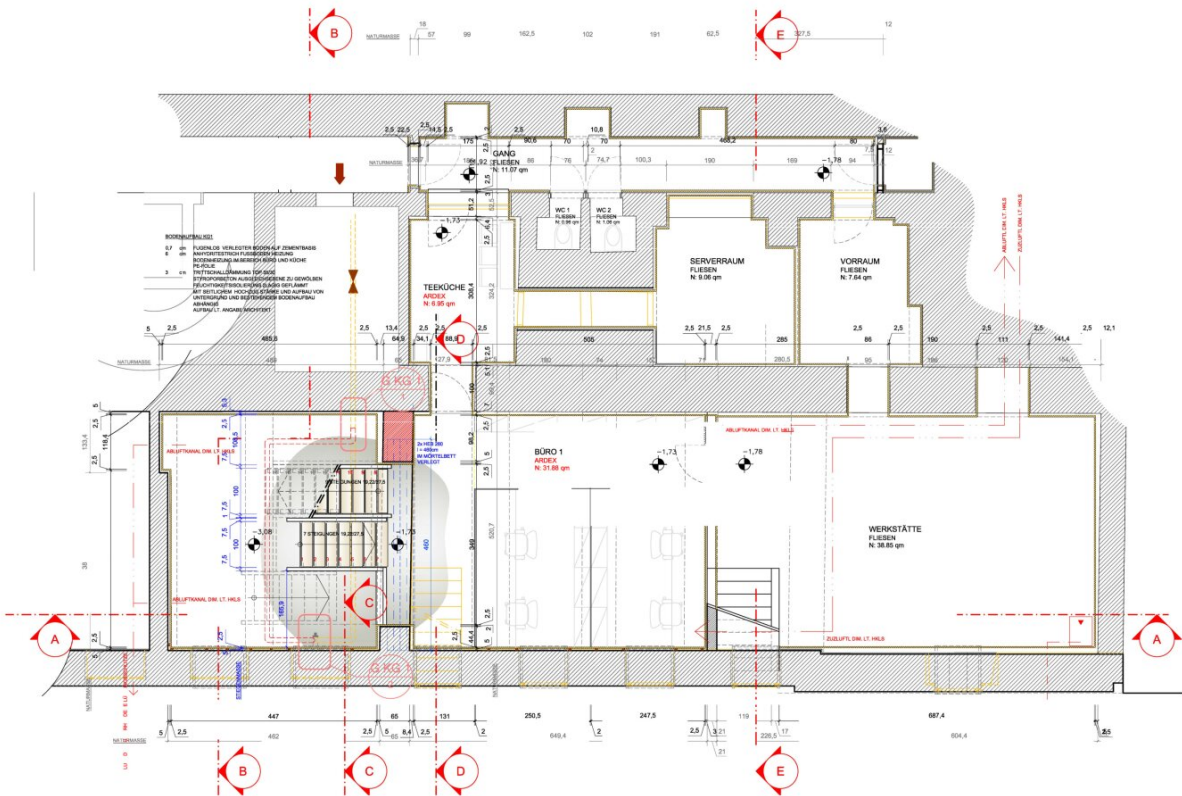








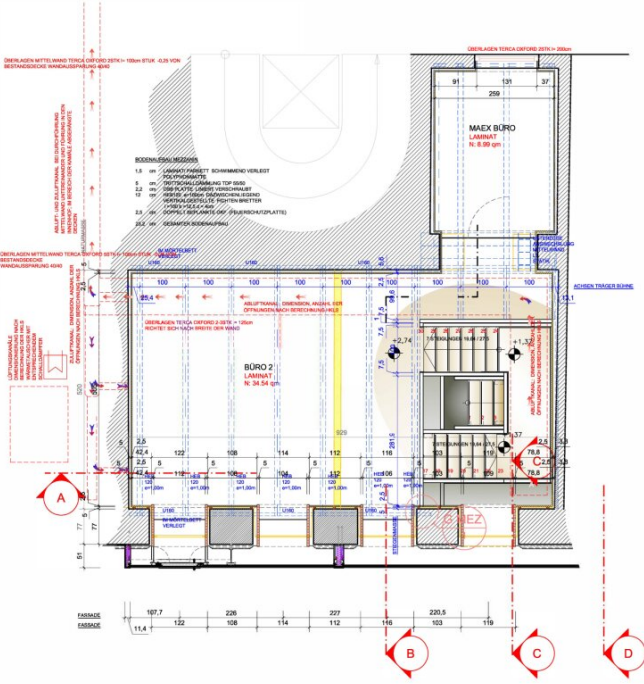
# GESCHÄFTSLOKAL



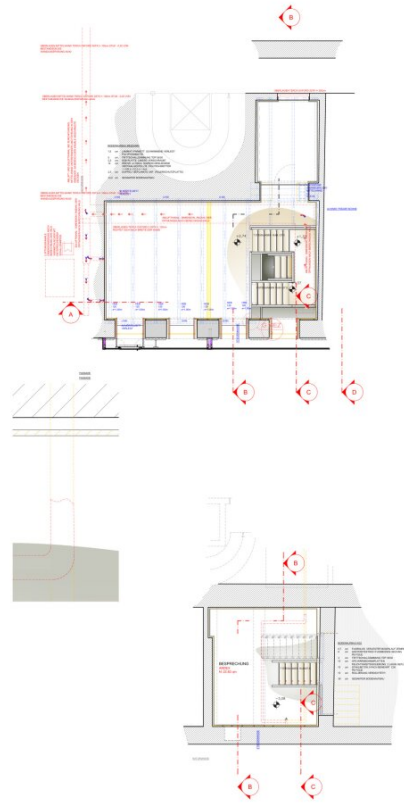
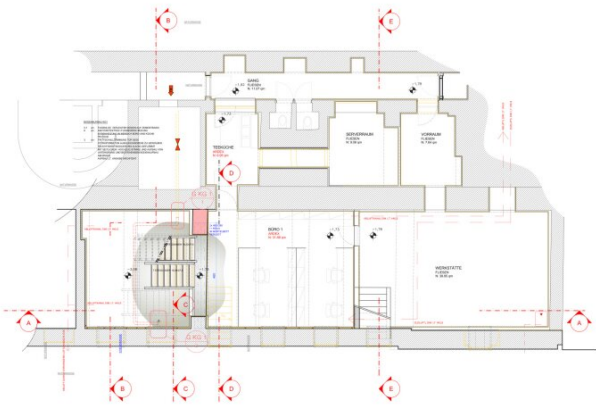
# BÜRO EG

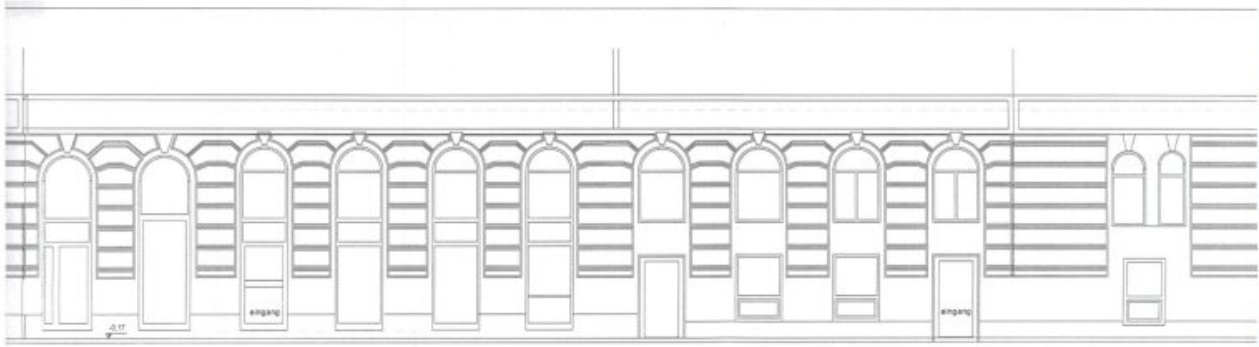


# GESCHÄFTSLOKAL



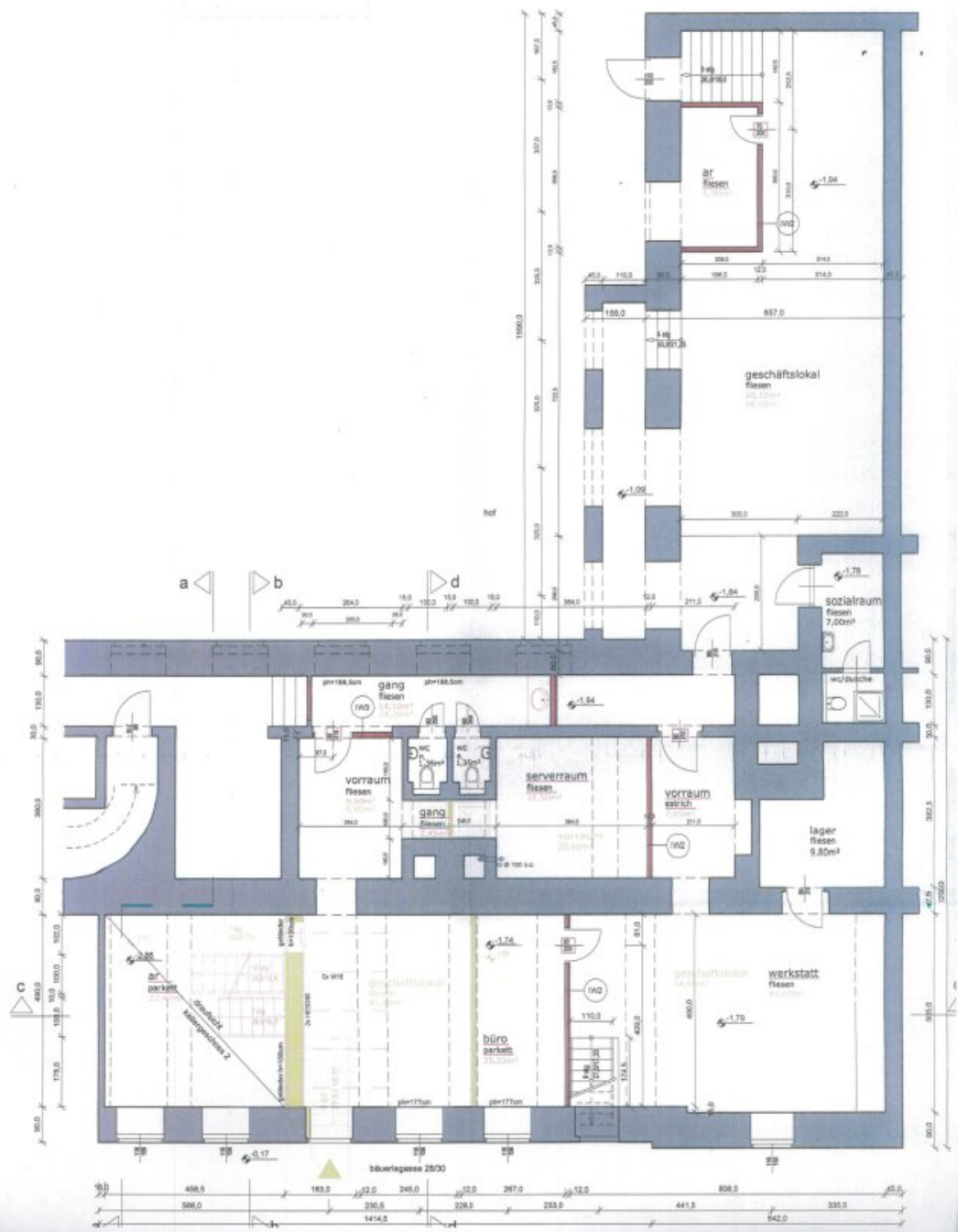
# BÜRO MEZZANIN

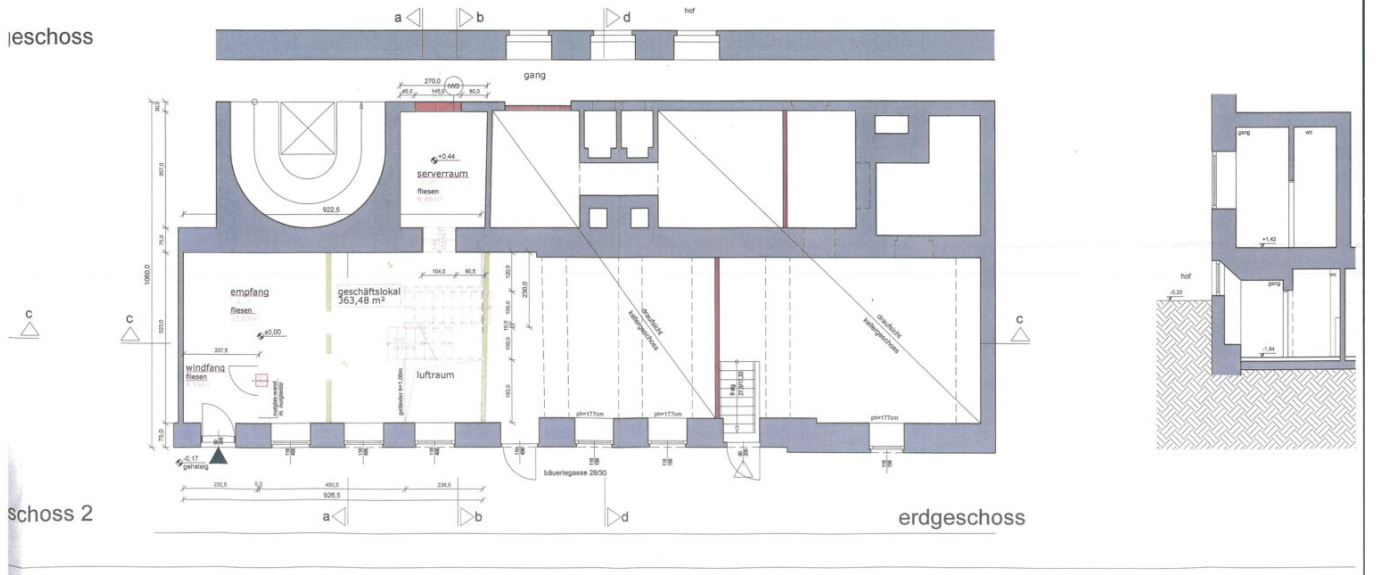
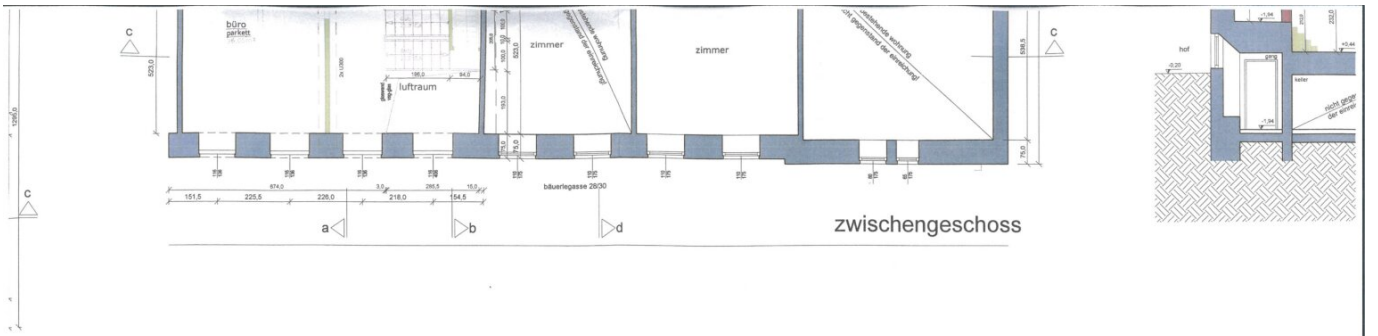




fassade bestand

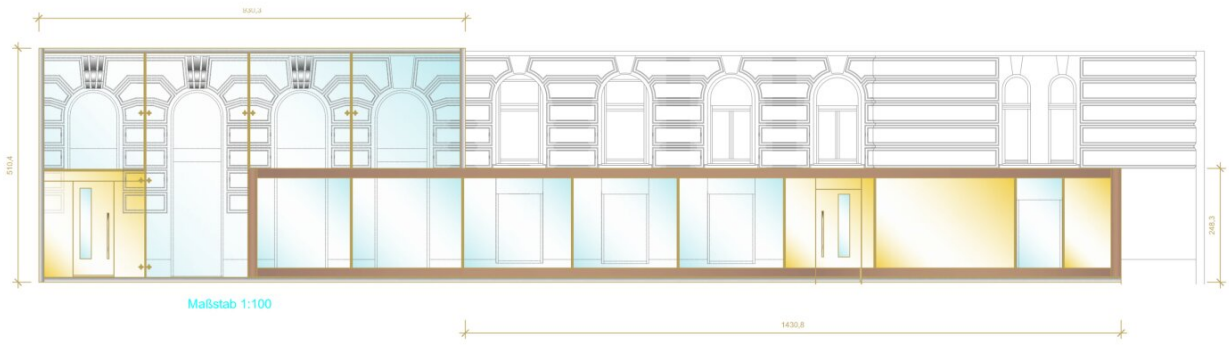
Innenraum in Bezug zur Fassade





Schoss 2







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Büro, Werkstätte und Lager in einem schönen Altbau mit gegliederter Fassade in unmittelbarer Nähe zum Augarten.

### Raumaufteilung

Top 1-3: **Souterrain** (Büro, Werkstatt, Lager) 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Top 7-8: **Erdgeschoss** (Büro) 42,94 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Galerie 44,53 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Top 9: **Mezzanin** (Büro/Wohnung) 33,46 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Ausstattungsbeschreibung für Souterrain-Lokal

#### Allgemein

- Nutzung: Gewerblich (z.B. Werkstatt, Büro, Lager)
- Lage: Souterrain
- Gesamtfläche: 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Räume: Werkstattbereich, Büro, Teeküche, 2 WC's

#### Innenraum:

##### Werkstatt:

- Bodenbelag: Verflies, tlw. Industrie Matten verlegt
- Elektrik: Ausreichende Stromanschlüsse für Werkstattbetrieb

**Büro:**

- Bodenbelag: Parkett
- Heizung
- Elektrik: Mehrere Strom- und Netzwerkanschlüsse

**Teeküche:**

- Ausstattung: Spüle, Kühlschrank mit TK, Geschirrspüler
- Bodenbelag: Fliesen

**WCs:**

- Anzahl: 2
- Bodenbelag: Fliesen

**Technische Ausstattung:**

- Heizung: Gastherme
- Lüftung
- Elektrik: Ausreichend Stromanschlüsse, Sicherungskasten

**Lage und Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Stadtlage, nur wenige Gehminuten vom beliebten Augarten entfernt. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung, qualitätsvolles Angebot an Schulen und Kindergärten sowie eine exzellente öffentliche Anbindung (Straßenbahnlinie 1/5/33/O, Buslinien 5A/5B).

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap