

## **VIKTORGASSE | BÜRO MIT TOP VERKEHRSANBINDUNG IN HISTORISCHEM STILALTBAU**



**Objektnummer: 37152**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	213,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	235,74 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	213,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	722,00 €
<b>USt.:</b>	144,40 €

## Ihr Ansprechpartner

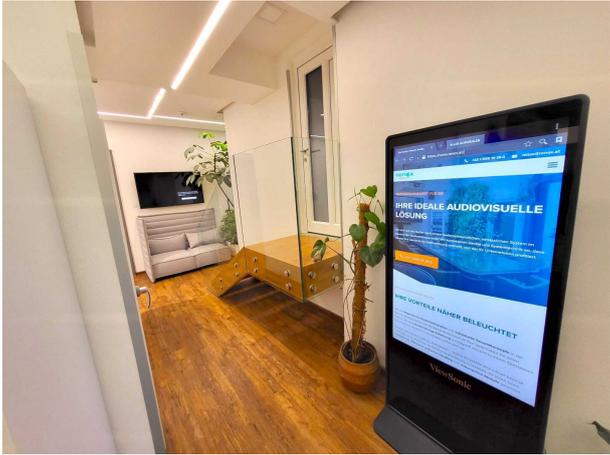


**Thomas Kopatsch**

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien

T +43 1 890 95 35  
H +43 676 660 7817







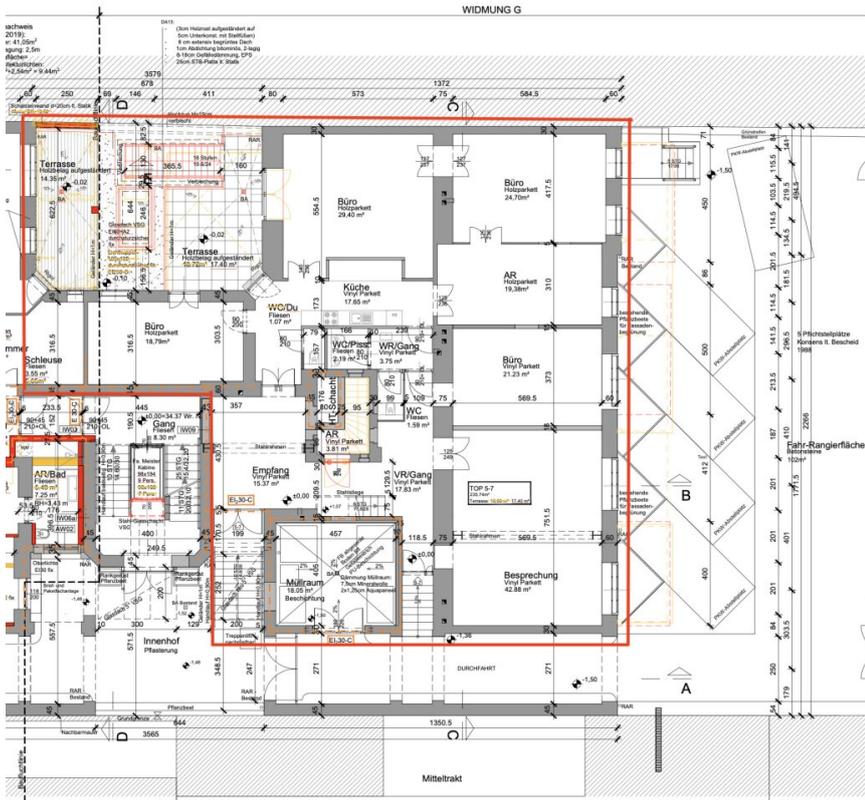








WIDMUNG G



M: 1:100



75 857 75 575 65 589 60

LEGENDE:

- FOK Fußbodenoberkante Fertig
- ADUK Abgehängte Decke Unterkante
- STH Sturzunterkante
- FPH Fertigparapetöhe
- OL Oberkante
- PK Putzöffnung Kamin
- RAR Regenabfallrohr
- UD Über Dach
- SGT Schachtgrubentiefe
- SKH Schachtkopfhöhe

- Neu
- Bestand
- Abbruch

- Brandschnittsgränze
- Trockensteigleitung

Eingetragene Fenstermaße beziehen sich auf die Architekturlinien.  
Eingetragene Türmaße beziehen sich auf die Stocklichten

WIENER NULL = 156.66 m über ADRIA  
±0.00 FOK EG = 34.37 ü. W. Null

# Objektbeschreibung

## Viktorgasse | Modernes Arbeitsleben in historischem Stilaltbau

Zum Verkauf gelangen diese Büroräumlichkeiten eines erfolgreichen Unternehmens der Bau- und Immobilienwirtschaft, das auf diesem Standort bereits seit über 100 Jahren ansässig ist.

Das Gebäude, BJ 1906, wurde gerade einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und wird künftig in neuem Glanz erstrahlen.

Das Büro befindet sich im Hochparterre auf Stiege I der Liegenschaft und verbindet die lange Historie dieses Altbaujuwels optimal mit modernem Arbeitsleben.

### Die Fakten:

- Insgesamt verfügt das Büro über: 7 Arbeitszimmer, 1 Konferenzraum mit interaktiven Konferenz-Displays,
- 1 Terrasse mit ca. 17,40 m<sup>2</sup> , 1 Empfangsbereich,
- 1x WC Herren , 1x WC Damen, 1x Dusche
- 1x vollausgestattete Einbauküche mit Loungebereich
- Umfassendes LED-Beleuchtungskonzept im gesamten Büro
- Bei Bedarf können Garagenstellplätze im Nebengebäude zusätzlich für €120,-- netto/Stk. angemietet werden
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung. Das Büro wird aktuell noch von dem verkaufenden Unternehmen genutzt und wird bestandsfrei übergeben.
- Insgesamt verfügt das Büro über 235,74 m<sup>2</sup>
- Optional kann auch ein Kellermagazin/Archiv mit bis zu ca. 130 m<sup>2</sup> dazu erworben

werden.

**Kaufpreis: € 1.650.000,--**

Besuchen Sie auch gerne unsere Projekthomepage [www.kamerafabrik.at](http://www.kamerafabrik.at) für weitere Details und eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Haus.

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Podovsovnik Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Provisionsfrei für den Käufer

**Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit**

**unter +43 676 660 78 17 oder [tk@wohnkonzzept.immo](mailto:tk@wohnkonzzept.immo) zur Verfügung.**

### **Wichtige Hinweise!**

*Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den*

angegebenen Flächenmaßen haben **keine** Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt **nicht** von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“

## **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap