

**Erstbezug! 2,5-Zimmer Büro mit Garten, Nähe Bahnhof  
Stammersdorf**



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 3996**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	66,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

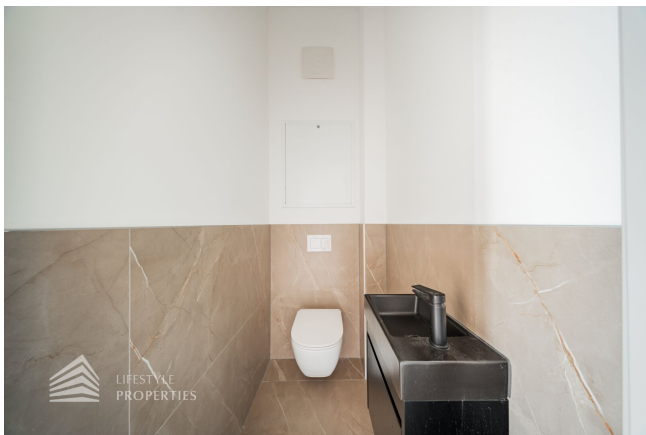
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84



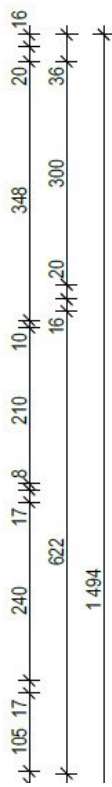
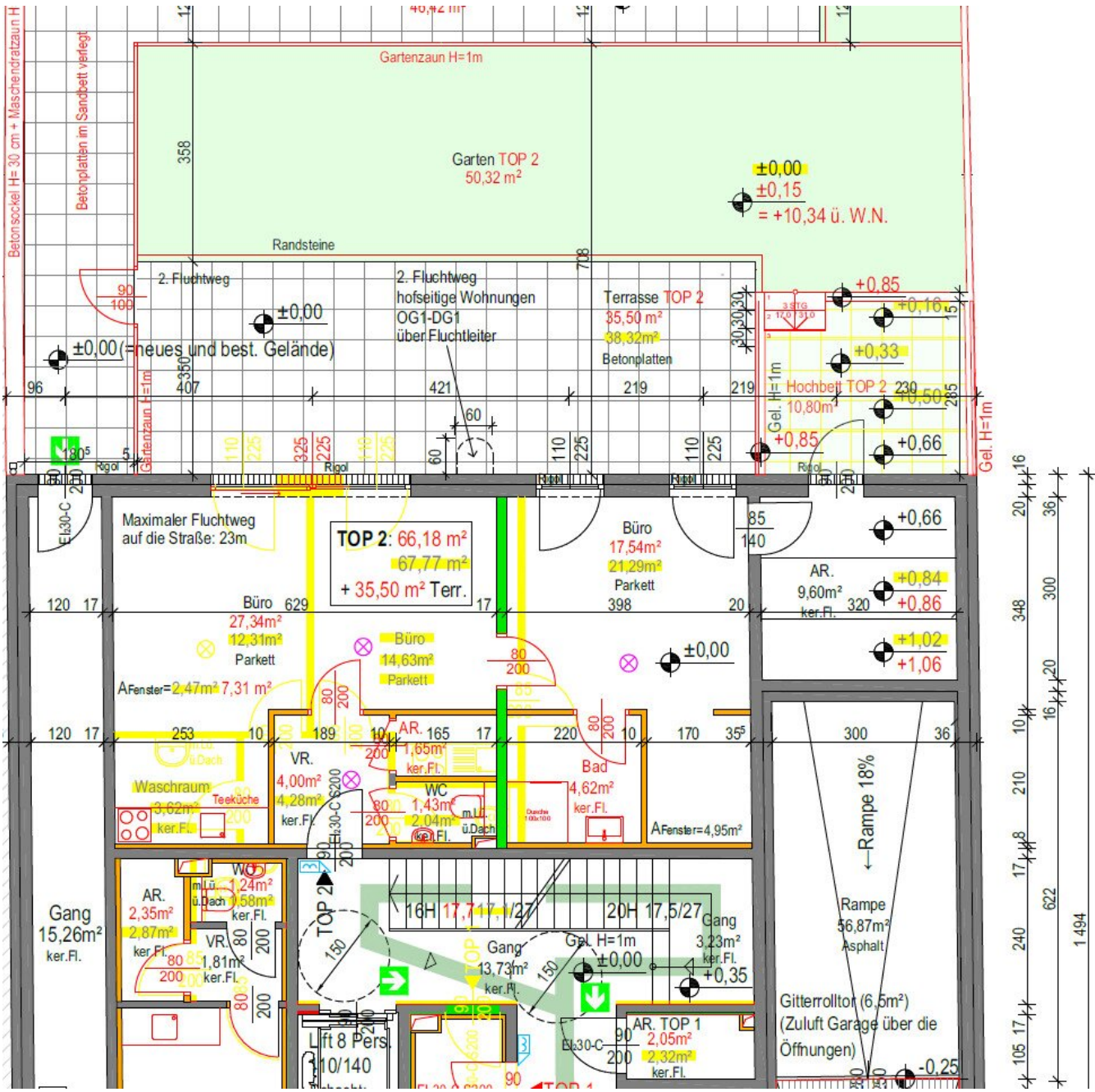








LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes 2,5-Zimmer Büro mit Garten im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Diese Immobilie ist perfekt für Unternehmen, die nach einem inspirierenden und grünen Arbeitsumfeld suchen. Das Büro verfügt über drei Zimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Alle drei Räume haben Zugang zur großzügigen Terrasse und dem wunderschönen Garten. Diese Außenbereiche bieten nicht nur eine angenehme Arbeitsatmosphäre, sondern auch die Möglichkeit für Pausen im Freien und kreative Meetings unter freiem Himmel. Der Garten ist ein Ort der Inspiration und Erholung, der zu Produktivität und Wohlbefinden am Arbeitsplatz beiträgt. Das moderne Gebäude wird umweltfreundlich und effizient mittels einer Wärmepumpe beheizt, eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Geschäftslokal. Zudem besteht die Möglichkeit, Garagenabstellplätze für 25.000 Euro zu erwerben, um Ihren Kunden und Mitarbeitern bequemen Zugang zu bieten.

Das Büro bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die Straßenbahnhaltestelle Wien Stammersdorf in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist, was Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über S-Bahn, die U-Bahn-Linie U1 sowie Buslinie 510 und Straßenbahnlinien 31 und 30 bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés.

Der Anlegernettopreis für dieses Objekt beträgt 299.000 €, während der Anlegerbruttopreis bei 358.800 € liegt.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Immobilie.

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

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap