

Exklusives Büro / Ordination zur vielfältigen Nutzung auf zwei Etagen mit Garagenplätzen und Eigengarten



Objektnummer: 3604

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1824
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	348,23 m ²
Bürofläche:	269,57 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	70,80 m ²
Keller:	4,58 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.025,41 €
Betriebskosten:	430,24 €
USt.:	93,29 €
Infos zu Preis:	

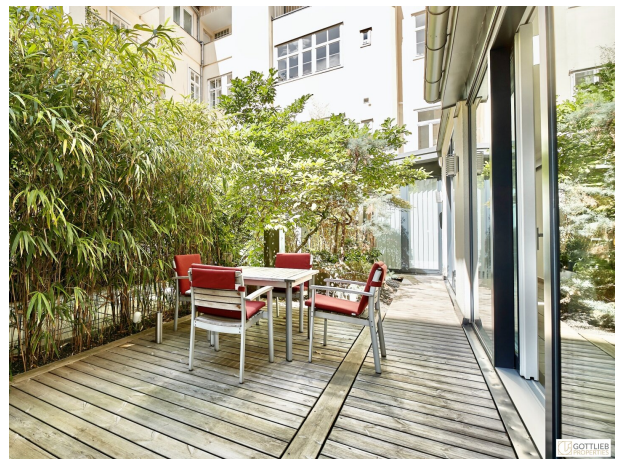
Zwei Garagenstellplätze können optional um € 90.000,00 erworben werden.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb









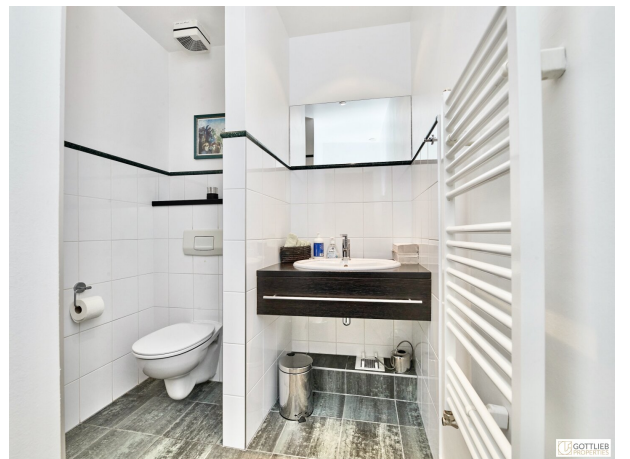
GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES





GOTTLIEB
PROPERTIES

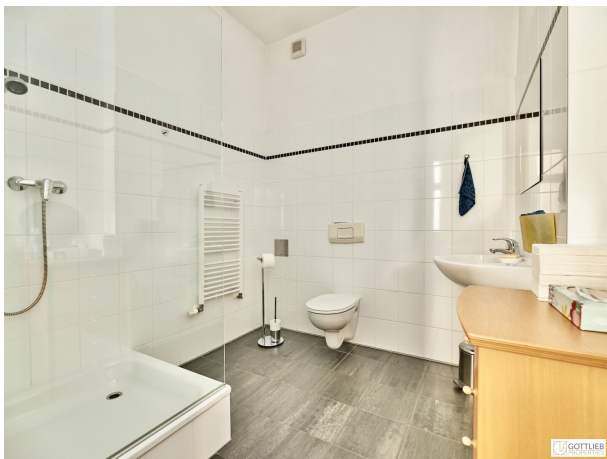


GOTTLIEB

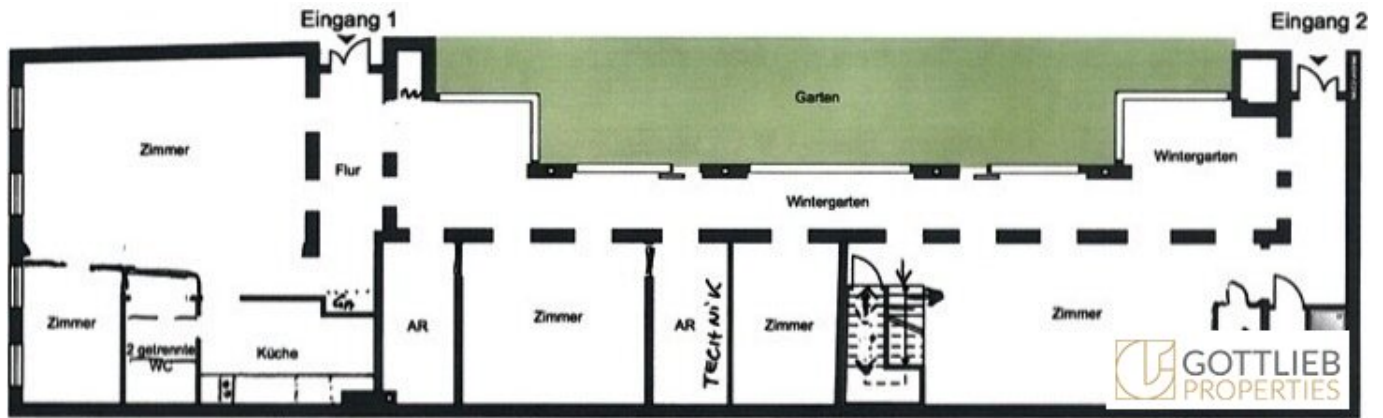


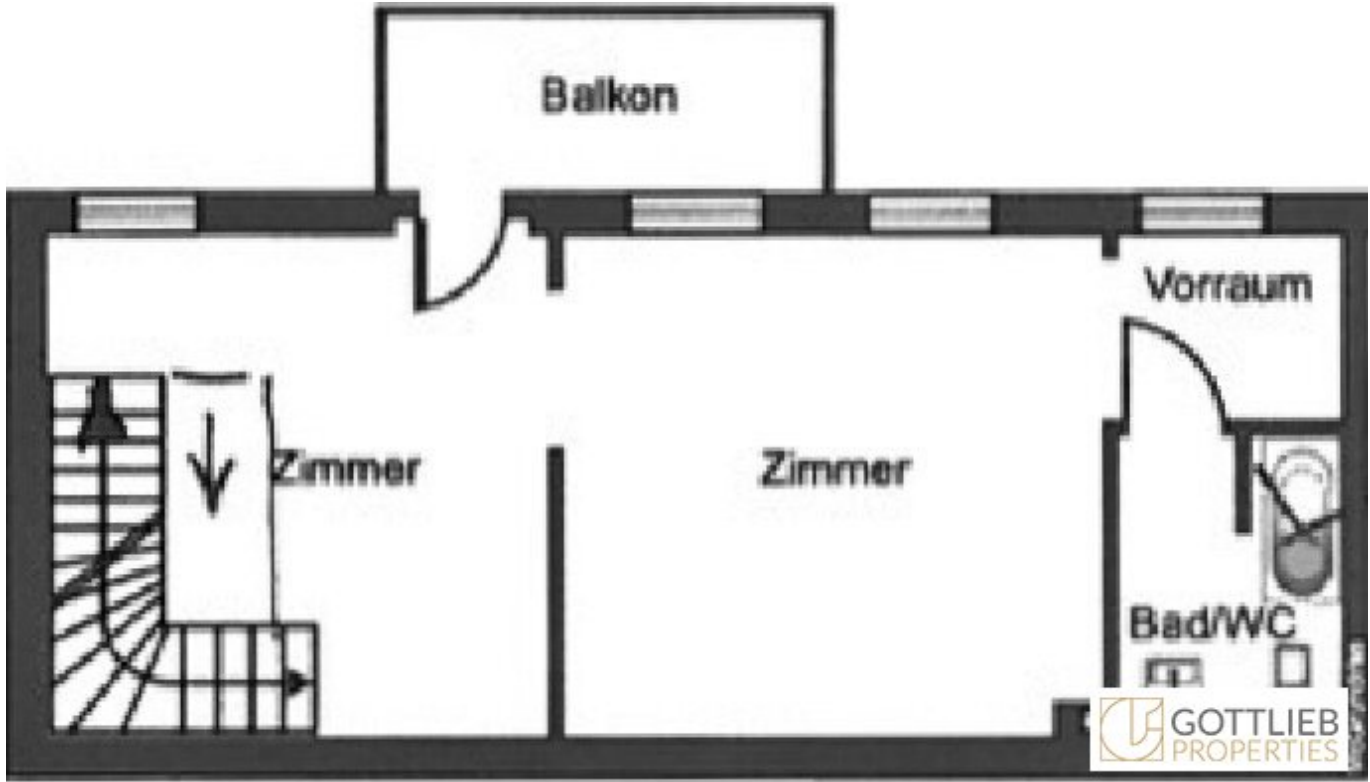
GOTTLIEB











Objektbeschreibung

Mitten im 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Biedermeier-Haus aus dem Jahre 1824 mit typisch gegliederter Fassade, ein helles, gepflegtes sowie sehr gut geschnittenes, **loftartiges Büro auf zwei Ebenen mit ca. 270 m² Bürofläche sowie einem nordwestseitig gelegenen ca. 71 m² großen Garten und ca. 8 m² Balkon** zum sofortigen Verkauf.

Diese wunderbar lichtdurchflutete Liegenschaft mit original erhaltenem Deckengewölbe bietet sich **idealerweise auch zur Gründung einer Gemeinschaftspraxis** an. Das Büro ist von zwei separaten Eingängen zugänglich und könnte somit auch in **zwei getrennt voneinander begehbare Einheiten** gegliedert werden. Alternativ kann man **Arbeiten und Wohnen in einem entspannten, eleganten sowie stilvollen Ambiente** kombinieren.

Man betritt dieses Büro **barrierefrei** im Erdgeschoss und gelangt über einen hellen, freundlichen Eingangsbereich in den Flur, von dem aus zentral fünf, getrennt voneinander begehbare, Büroräume, die Küche, drei Abstellräume sowie ein Duschbad mit Toilette und zwei weitere separate Toiletten erreichbar sind. Von hier aus öffnet sich auch der Blick hin zum ruhigen Innenhof direkt in den Garten mit Terrasse, welcher durch große Glasschiebetüren betreten und integriert werden kann.

Im Obergeschoss, welches über eine Holzstiege erreicht werden kann, befinden sich ein Vorraum, zwei weitere Büroräume, ein Balkon mit Blick in den grünen Innenhof sowie ein Duschbad mit Toilette.

Dem Büro sind zwei Kellerabteile zugeordnet.

Zwei Garagenstellplätze können optional um € 90.000,00 erworben werden.

+ barrierefrei

+ Erdgeschoss und 1. Stock

+ ca. 348,22 m² Nutzfläche

+ ca. 269,57 m² Bürofläche

+ ca. 70,80 m² Eigengarten

+ ca. 7,86 m² Balkon

- + Eingangsbereich
- + Flur
- + fünf Büroräume im Erdgeschoss
- + zwei Büroräume im Obergeschoss
- + Küche mit Ess-Bereich
- + ein Duschbad mit Toilette
- + zwei separate Gästetoiletten
- + drei Abstellräume
- + dem Büro sind zwei Kellerabteile zugeordnet

Ausstattung

- + modernes Bus-System
- + Kabelkanäle in den Büroräumen
- + komplett ausgestattete Küche mit Einbaugeräten und Ess-Bereich
- + Duschbad mit Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + drei Abstellräume
- + Parkettböden
- + Steinböden
- + Fliesenböden
- + Gasetagenheizung
- + Klimaanlage
- + elektrische Dachflächen-Fenster mit Beschattung

+ Tresor

+ Alarmanlage

+ professionelle gärtnerische Ausgestaltung des Außenbereichs mit Springbrunnen

+ zwei Garagenstellplätze optional um € 90.000,00

Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linien U3, U4, U6

+ Autobus-Linie 57A

+ Straßenbahn-Linie 18

Infrastruktur

Die einzigartige Lage dieses Büros zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer,

Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap