

Hochwertige Büro/Praxisfläche in exklusiver Lage zu verkaufen/zu vermieten



Objektnummer: 8422/1779

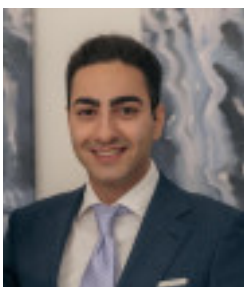
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	350,00 m ²
Bürofläche:	350,00 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	1.449.000,00 €
Betriebskosten:	670,00 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	184,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

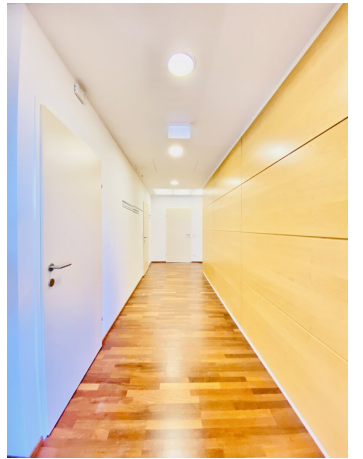


David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien



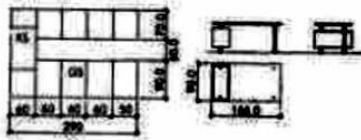








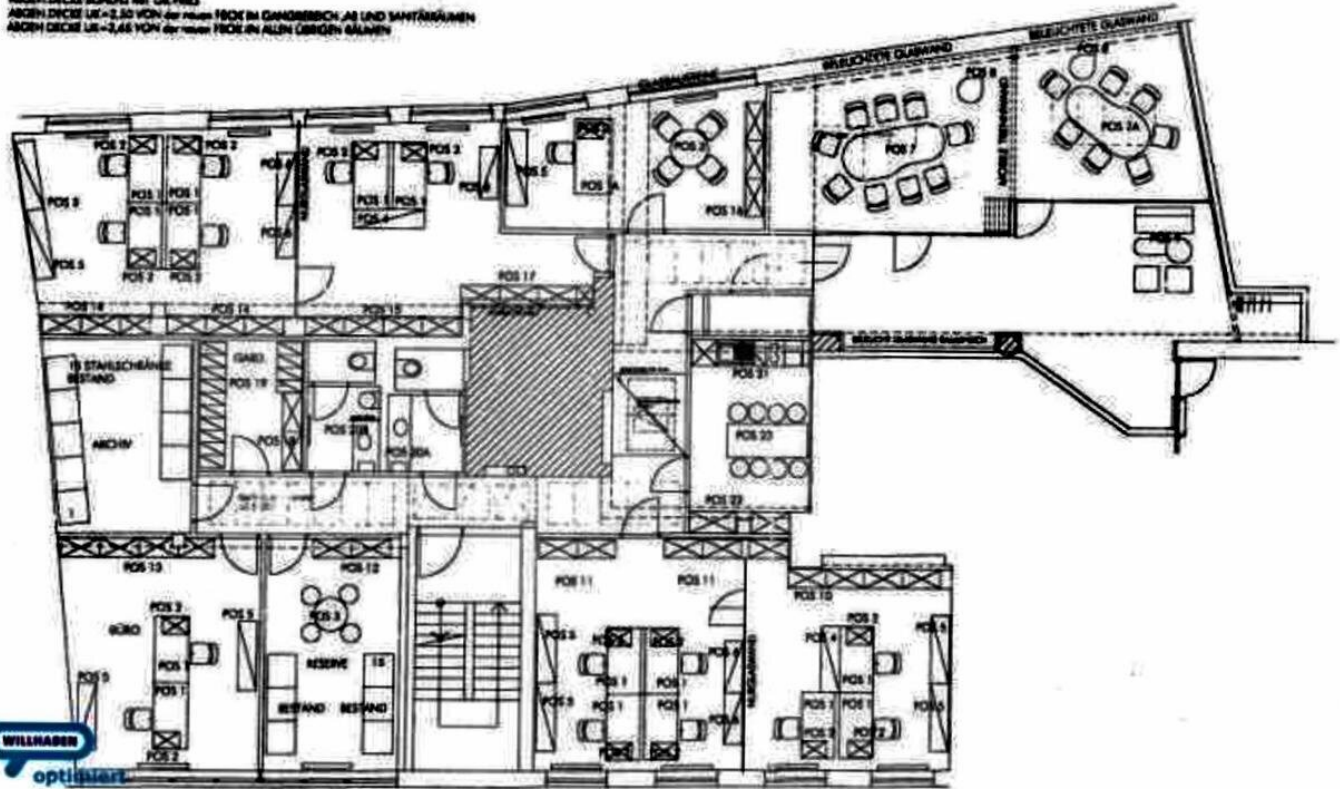




KÜCHENBLÖCK POB 31

POB 1

ARCH. DECKE BÜNDIG MIT DE. PIES
 ARCH. DECKE UK=2,50 VON DER POC IN EINERREICHLEITUNG UND SANITÄRRÄUMEN
 ARCH. DECKE UK=2,66 VON DER POC IN ALLEN ÜBRIGEN RÄUMEN



Objektbeschreibung

Willkommen bei diesem einzigartigen Büroangebot im Herzen des 12. Bezirks! **Meidlinger Hauptstraße.**

Die ca. 348 m² große Bürofläche befindet sich im **2. Obergeschoß** der Liegenschaft und ist mit dem Aufzug erreichbar. In der derzeitigen Aufteilung besteht die Bürofläche aus mehreren Büroräumen sowie zwei großen Besprechungszimmern. Die mobilen Trennwände ermöglichen eine flexible Einteilung der Räume. Eine Besonderheit der Bürofläche ist der hohe Glasanteil im Eingangsbereich und in den Büroräumlichkeiten. Die Besprechungszimmer bestechen des Weiteren auch mit einer beleuchteten Glaswand. Holzeinbauschränke sowie ein Archiv bieten genügend Stauraum für etwaige Büromaterialien. Besonders effizient ist der Grundriss der jeweiligen Büros, welcher eine optimale Nutzung der Mietfläche ermöglicht. Die Flächen können zudem sehr einfach an die Wünsche bzw. an das Raumprofil des Käufers angepasst werden.

Getrennte Sanitäranlagen und eine großzügig konzeptionierte Teeküche runden ein ideales Office-Paket ab.

Die Nahversorgung ist bestens gewährleistet: in nächster Umgebung befinden sich zwei Supermarkt, diverse Bäckereien, Drogeriemärkte sowie Restaurants und Cafés. Auch die öffentliche Anbindung kann als sehr gut bezeichnet werden. Die S-Bahn und U6 Station Wien Meidling ist nur knappe 5 Gehminuten entfernt, die U4 Station Meidling Hauptstraße kann ebenfalls in unter 10 Minuten fußläufig erreicht werden. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Haltestelle der Autobuslinie 9A, sowie in 2 Gehminuten Entfernung die Autobuslinie 7A.

Ausstattung:

- Holzboden
- gekühlter Serverraum
- EDV-Verrohrung via Kabelkanäle
- Spiegelrasterleuchten in den Büroflächen
- Spots und großflächige Deckenleuchten in Besprechungszonen und Gangbereichen

Teeküche

- Innenbeschattung
- tlw. Außenbeschattung
- getrennte Sanitäranlagen
- Personenaufzug
- Klimaanlage

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn Linie U6 Meidling, U6 Niederhofstraße und U4 Meidling Hauptstraße
- S-Bahn Linien S1, S2, S3, S4, S80 Bahnhof Wien Meidling
- Autobuslinien: 7A, 9A, 10A, 63A

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr David PLISHTIEV** unter der Mobilnummer **+43 664 46 64 776** und per E-Mail unter **d.plishtiev@adamant-immobilien.at** persönlich zur Verfügung.

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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap