

**INNENSTÄDTISCHE - BÜRO / PRAXIS / ATELIER mit viel Potenzial - in Top Lage Wiens - Nähe URANIA!**



**Objektnummer: 6**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                      | Lorbeergasse                     |
| Art:                         | Büro / Praxis                    |
| Land:                        | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                     | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                     | 1900                             |
| Zustand:                     | Teil_vollrenovierungsbed         |
| Alter:                       | Altbau                           |
| Gesamtfläche:                | 86,89 m <sup>2</sup>             |
| Verkaufsfläche:              | 86,89 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                  | 86,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                      | 4                                |
| WC:                          | 1                                |
| Keller:                      | 2,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:             | C 98,67 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:                   | 344.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 3.959,03 €                       |
| Betriebskosten:              | 152,74 €                         |
| USt.:                        | 30,55 €                          |
| Provisionsangabe:            |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



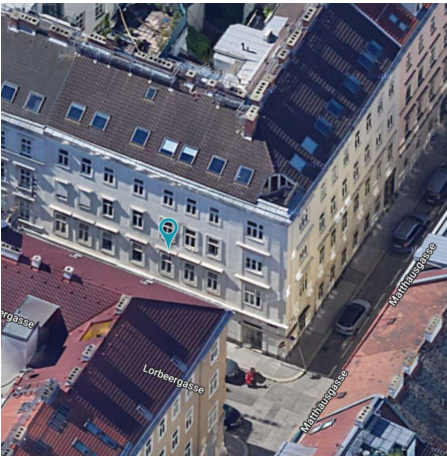
**Katharina Stöger**

Anker Immobilien Ges. m.b.H.



















## Objektbeschreibung

**INNENSTÄDTISCHE - BÜRO / PRAXIS / ATELIER mit viel Potenzial - in Top Lage Wiens - Nähe URANIA!**

Zum Verkauf gelangt dieses hervorragendes **3-4 -Räume OBJEKT - RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG** - in einem sanierten Jahrhundertwende- Haus - mit Straßenseitigen Eingang und weiteren Eingang über den Stiegenhaus in Top Lage - Nähe Hintere Zollamtsstraße - Erholungsgebiet PRATER - für gehobene Ansprüche!.

Das Objekt selbst, befindet sich direkt im Erdgeschoß ( barrierefrei ) mit zahlreichen Straßenseitigen-Fenstern und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

1-Raum mit ca. 24 qm;

2-Raum mit ca. 19 qm;

3-Raum mit ca. 12 qm,

4-Raum mit ca. 21 qm;

Stiegenhaus weiteres Eingang mit Vorzimmer; kleine Küchenzeile; , separate Toilette; Bad;

**Die vorhandene Räumlichkeiten lassen die Herzen kreativer Planer / Gestalter höher schlagen!**

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ( Nähe Wien-Miette, Landstraße Hauptstraße, usw...) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln - wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, S-Bahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen, zahlreiche Gourmet- Gastronomien - zB: **DONAUKANAL, Urania, Erholungsgebiet - PRATER**, usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

**KAUFPREIS: € 344.000,-- lastenfrei! (mit Wohnungseigentum),**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle WOHNUNG Ihr EIGENTUM !***

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.



Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap