

**Neuer Preis! Provisionsfrei! | Büro oder Geschäftslokal +  
Lager in frequentierter Lage!**



NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3180**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	224.990,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.090,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Boro Mitranic**

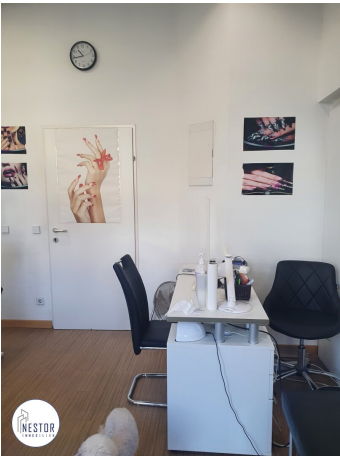
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

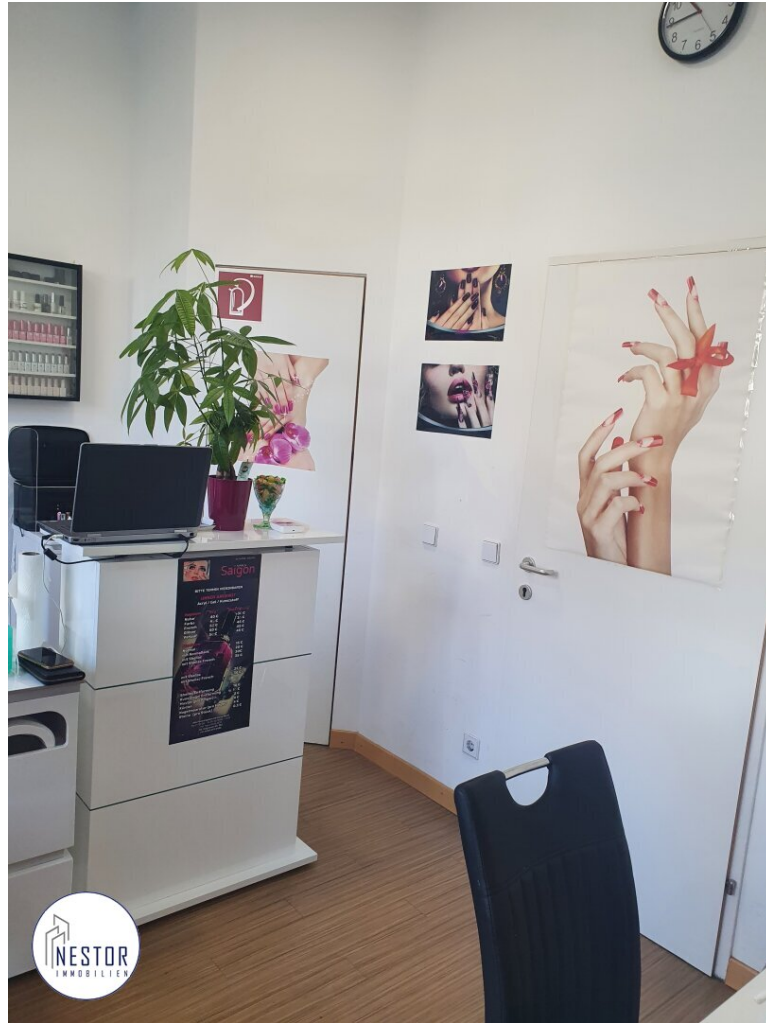
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

**Büro** oder **Geschäftslokal + Lager** in frequentierter Lage!

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

-----

Ausstattung:

- 1 Zimmer
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Teeküche
- Lokal (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Lager (ca. 32 m<sup>2</sup>), ca. 4 Meter hohe Decke!

Im Detail:

- Trockenes Lager
- Lift vorhanden!
- Steckdosen vorhanden!
- Die Glasportalfenster des Büros befinden sich straßenseitig.
- Das Büro ist mit Laminat ausgestattet.
- Die **Immobilie** ist durch Fernwärme beheizt.
- Innen sind Elektrorollos vorhanden.
- Beide Einheiten sind derzeit vermietet. Die Gesamtmiete beträgt € 1.053,- (Betriebskosten sind in der Gesamtmiete enthalten!).

Diese **Immobilie** befindet sich in einer guten Infrastruktur und hat sehr gute Verkehrsanbindung.

U1 Kagraner Platz, Kagran sowie Donauzentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Buslinien 31A, 22A, 24A, 26A, 27A, 93A, 94A sowie die Straßenbahnlinien 25 und 26 befinden sich in direkter Nähe.

Betriebskosten: ca. € 129,-

Kaufpreis: € 224.990,-

Provision: Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap