

**DER JOLLY JOKER: Nichts für Schlafmützen und 72 m²
Platz zum Nachdenken und Werkeln.**



SOUTERRAIN

Objektnummer: 1512

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	71,59 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 252,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	139.500,00 €
Betriebskosten:	143,25 €
USt.:	14,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien

T +43 1 890 0816





WO:INCLLOUD
Immobilien GmbH



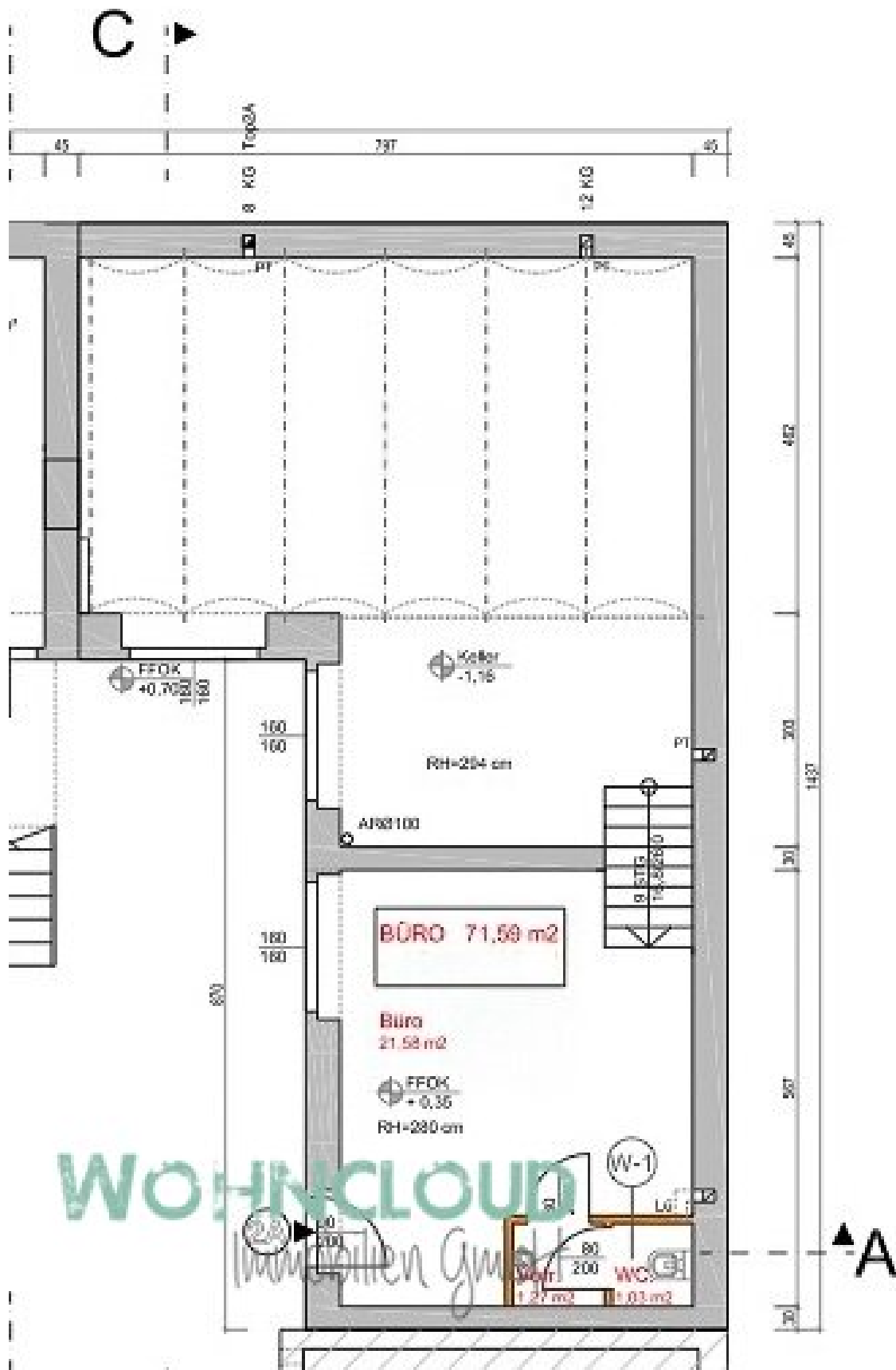
WO:INCLLOUD
Immobilien GmbH



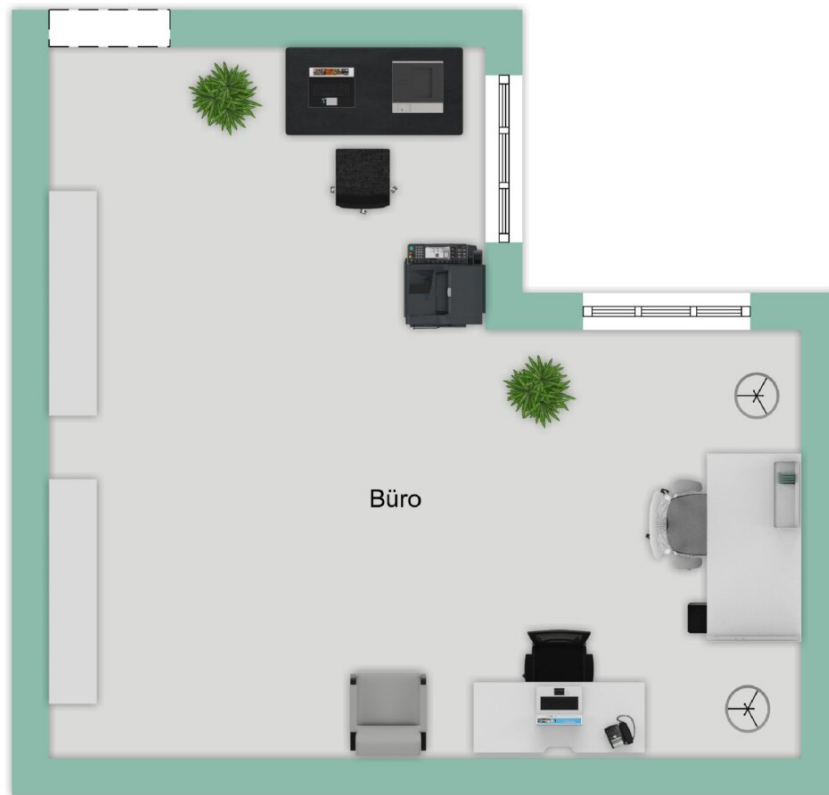
WO:INCLLOUD











Objektbeschreibung

„DER JOLLY JOKER" – Flexibilität auf 72 m²“

BESCHREIBUNG

Manchmal ist es Liebe auf den ersten Blick, und manchmal ist es ein "Aha-Erlebnis". Hier erwartet Sie ein wahres Raum-Wunder – unser Jolly Joker. Der Name ist Programm: vielseitig, flexibel und in puncto Sauberkeit und Funktionalität absolut spitze!

Schon beim Eintreten sehen Sie, dass hier jemand mitgedacht hat: glatte, pflegeleichte Böden, weiße Wände, und diese genialen Abstandspaneele für Ihre Kästen - alle gut durchlüftet. Bravo, das ist eine clevere Lösung, die Sie bei vielen Immobilien schmerzlich vermissen würden.

Das Erdgeschoss ist ein heller Alleskönner. Ob Büroempfang, kleine Küche für den ersten Kaffee des Tages oder vielleicht doch Ihr kreativer Rückzugsort – hier entscheiden Sie, wie Sie die Möglichkeiten nutzen. Und wer sagt, dass man beim Arbeiten nicht auch gemütlich essen darf? Die kleine Küchenzeile macht's möglich.

Eine halbe Stiege hinunter führt der Weg ins Herzstück: Der Souterrain-Raum. Dank großer Fenster und des Aquapools bleibt es hell und gut durchlüftet – keine Spur von stickigem Kellercharme! Stattdessen 50 m² Spielwiese für Ihre Ideen: vom Nähatelier bis zur Feinmechanikwerkstatt, vom Maleratelier bis zum Start-Up-Büro. Hier finden Sie Platz für Ihre Visionen.

FAKTEN

- Fläche: Ca. 72 m², aufgeteilt in zwei Ebenen (Eingangsbereich + Souterrain)
- Zustand: Sauber, hell, und technisch durchdacht
- Besonderheiten: Luftzirkulationspaneele gegen Feuchtigkeit, große Fenster im Souterrain
- Gerät AquaPol: Modernste Technologie zur Entfeuchtung von Räumen. AquaPol nutzt physikalische Prinzipien, um die kapillare Feuchtigkeitsbewegung im Mauerwerk zu stoppen – so bleibt das Wohnklima angenehm.
- Kleine Küche mit Spülbecken, separates WC mit Vorraum
- 2006 Erneuerung der gesamten Elektrik
- 2009 Renovierung
- Eignung: Büro, Werkstatt für feine Handwerksarbeiten (ohne Lärm), Start-Ups, Ateliers, Lagermöglichkeit oder kreative Projekte

WOHNCLOUD FAZIT

Für wen ist der Jolly Joker perfekt geeignet?

Diese Immobilie ist ideal für alle, die flexibel bleiben wollen und mehr als nur einen "Raum" suchen. Ob Sie Ihr eigenes kleines Business starten, ein kreatives Projekt verwirklichen oder eine saubere und ruhige Arbeitsumgebung suchen – der Jolly Joker passt sich an Ihre Bedürfnisse an. Besonders Start ups, kreative oder kleine Handwerksbetriebe können hier durchstarten.

Ihr Joker für Ihren Erfolg – Sind Sie bereit, den nächsten Schritt zu gehen?

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie sich selbst ein Bild. Unser Jolly Joker ist schon startklar und wartet auf Ihre Ideen!

hr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND und den SCHMUCKSTÜCKEN

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap