

**Hier kann Großes entstehen - Lassen Sie zwei Flächen  
zusammenlegen oder entscheiden Sie sich zwischen Groß  
und Klein! - Perfekte Layouts für Büro- und  
Geschäftsräumlichkeiten - in Top-Lage des 12. Bezirks**

EG Kosmetik - Massage - Behandlung usw..



EG Kosmetik Massage Behandlung usw..

**Objektnummer: 130292**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vivenotgasse 52
Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	97,38 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 56,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,91
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	50.964,81 €
Betriebskosten:	327,55 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Carlsen

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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





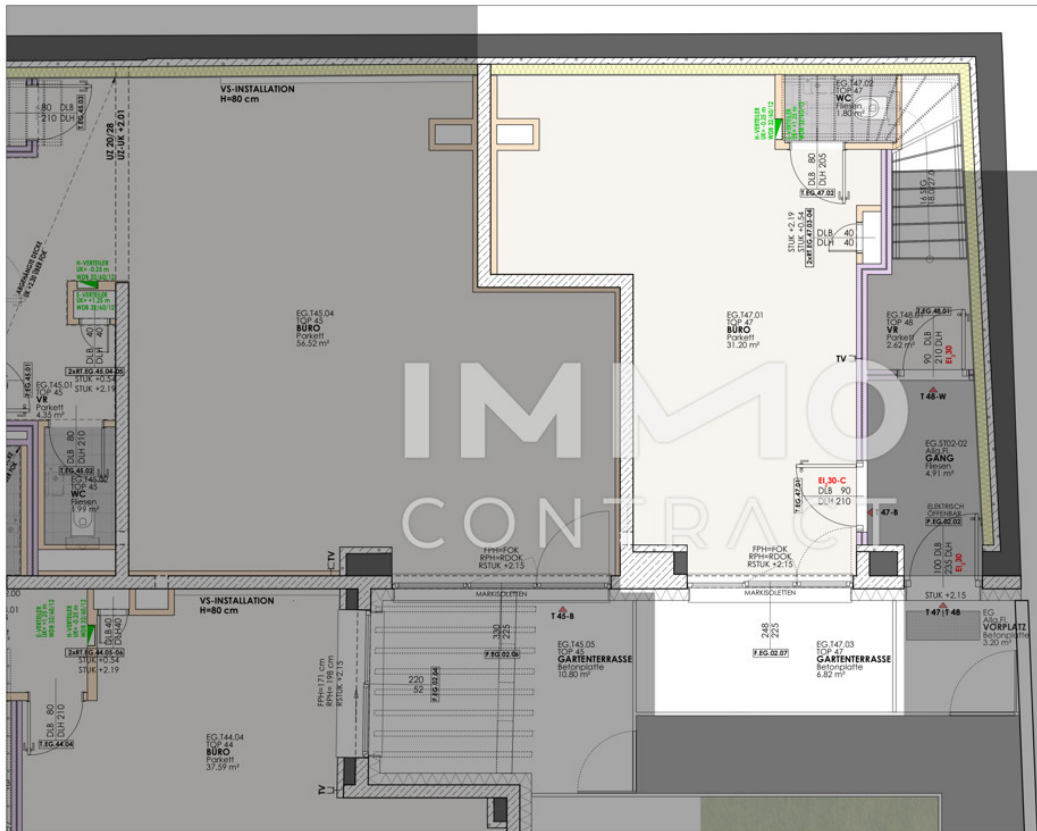
EG Kinderbetreuung



EG 3D Grundriss Büro 2







ERDGESCHOSS | STIEGE 2 | TOP 47

**JJR PROJECT GmbH**  
 A-1120 Wien, Vivenotgasse 52  
 T+43(0) 1 64 336951  
 E info@jir-project.at | www.jir-project.at

**PROJEKT: VIVENOTGASSE 52 | STIEGE 2**  
 A-1120 Wien, Vivenotgasse 52

ERDGESCHOSS   TOP 47 BÜRO	BEWERBTE NUTZFL.
WOHNFL	33,00 m² % 100 33,00 m²
BALKON	0,00 m² % 50
LOGGIA	0,00 m² % 100
GARTENTERRASSE	6,82 m² % 30 2,05 m²
GARTEN	0,00 m² % 5
<b>T.NNFL</b>	<b>33,00 m² 35,05 m²</b>

RAUMHÖHE		
TW-W	TV / Treibstufen	2,54 m
GP	Deckenhöhe	2,30 m
KS	Kücheneinrichtung	2,00 m
WT	Waschmaschine-Tischhöhe	1,10 m
E-VERTEILER	Elektronenverteilerhöhe	2,00 m
H-VERTEILER	Heizkörperhöhe	1,10 m
HEIZKÖRPER	Heizkörperhöhe	1,10 m

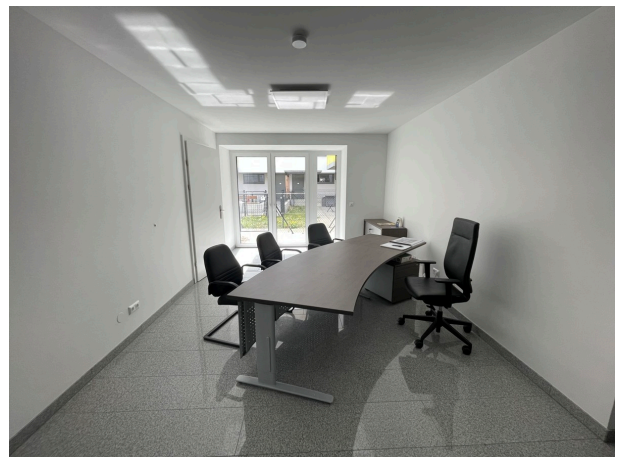
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Alle abgegebene Gegenstände haben unentgeltliche Charakter. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung für gelieferter Bau- und Ausstattungsgegenstände sind in den Plänen vorhandenen Abmessungen und Bestandaufweise und sind für die Herstellung von Bauverträgen verwendbar. Keine Haftung für zusätzliche abgegebene Decken- und Profilleisten nach Brückenbau. (Sonderanforderung der Bauherren) möglich (Druck- und Zylinder) sowie möglicher und technischer Änderungen vorbehalten. Die Vertragsunterlagen sind Original und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Alle Angaben sind in jedem Fall die Maßstab.

**C4 PROJECT C44 CONSULTING**

**FERRO & PARTNER**  
 ZIVILTECHNIKER GESMBH  
 WWW.FERRO-PARTNER.AT

**VER.NR.0098B | M: 1:50**  
 2019-03-18

EG Büro 1







EG Büro 1 v2







## Objektbeschreibung

Lassen Sie Großes entstehen! PROVISIONSFREI! Freie Büro- und Geschäftsräumlichkeiten in der Vivenotgasse 52, 1120 Wien Entdecken Sie diese einzigartigen Geschäftsräumlichkeiten in der Vivenotgasse 52 – ein modernes und vielseitiges Objekt, das eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Büro, Arztpraxis, Yoga-Studio, Co-Working-Space oder für Therapeuten jeglicher Art – diese großzügige Fläche stellt die perfekte Grundlage für Ihr Business dar. Das Objekt wird im Erstbezug nach einer umfassenden Neubauerrichtung angeboten und befindet sich in einem modernen, hochwertigen Zustand. Top 45+47: Verkaufspreis Eigennutzer: € 484.920,-- Verkaufspreis Anleger: € 449.000,-- zzgl. 20% USt. Modernster Standard und flexible Nutzungsmöglichkeiten! Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch eine offene, flexible Raumgestaltung aus, die sich ideal an die individuellen Bedürfnisse Ihrer Tätigkeit anpassen lässt. Die großzügige Fläche bietet mehr als genug Platz für Ihre Konzepte – sei es für eine Arztpraxis, eine Fläche für Therapeuten oder Masseur oder ein Büro. Die hellen und lichtdurchfluteten Räume bieten die ideale Basis, um Ihr Unternehmen nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu realisieren. Optimale Lage im aufstrebenden Viertel des 12. Bezirks! Die Vivenotgasse 52 liegt im aufstrebenden Viertel des 12. Bezirks von Wien, einem Gebiet, das in den letzten Jahren eine spannende Entwicklung erfahren hat und immer mehr zu einem beliebten Standort für Unternehmen und Startups wird. Die perfekte Lage ermöglicht es Ihnen, von einer hervorragenden Infrastruktur zu profitieren und in einem dynamischen Umfeld zu arbeiten. Hervorragende öffentliche Anbindung! Dank der exzellenten öffentlichen Verkehrsanbindung sind die Geschäftsräumlichkeiten schnell und unkompliziert zu erreichen. Mit verschiedenen Verkehrsmitteln, darunter U-Bahn und Bus, sind Sie hervorragend an den Wiener öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Diese gute Erreichbarkeit ist ein weiterer Vorteil für Ihre Kunden, Patienten oder Mitarbeiter: Straßenbahn: 62 Badner Bahn Buslinie: 62A U-Bahnlinie: U6 Station „Bahnhof Meidling Tiefgaragenplätze und zusätzliche Annehmlichkeiten! Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, zwei Tiefgaragenplätze direkt im Haus zu erwerben. Dies ist ein zusätzlicher Komfort, der sowohl für Ihr Team als auch für Ihre Kunden von großem Vorteil ist – besonders in einer Stadt wie Wien, in der Parkmöglichkeiten zunehmend wertvoll werden. Zudem ist jedem Objekt ein eigenes Kellerabteil im Haus zugewiesen. Belagsfertiger Zustand mit individueller Planung! Das Objekt wird im belagsfertigen Ist-Zustand verkauft, wobei die Planung bereits im Kaufpreis inkludiert ist. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, das Design und die Ausstattung der Räumlichkeiten nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen anzupassen. Auf Wunsch kann auch die Ausführung gemäß der Visualisierungen durchgeführt werden – gegen einen Aufpreis, dessen Details gerne in einem persönlichen Gespräch erläutert werden. Ihr Konzept in besten Händen! Diese Räumlichkeiten bieten genügend Raum für die Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Ideen. Ob Sie eine Arztpraxis, ein Büro, ein Yoga-Studio oder einen Kindergarten gründen möchten – hier können Sie Ihr individuelles Konzept nach Ihren Vorstellungen und Anforderungen umsetzen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt vor Ort zu zeigen. Lassen Sie uns gemeinsam Ihr Projekt Wirklichkeit

werden. Für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit unter [I.carlsen@immocontract.at](mailto:I.carlsen@immocontract.at) oder +43 664 60008863 zur Verfügung.