

## Praxis in Zentrumsnähe



**Objektnummer: 3283**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	66,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,98 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

T +43 50100672791  
H +43 50100672791

**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Die Schopenhauerstraße wird für seine erstklassige Wohnlage und die vielfältige Geschäftsumgebung geschätzt. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoß einer neu renovierten Liegenschaft und bietet nun eine moderne und hochwertige Umgebung für Ihre Arztpraxis. Sie profitieren von einer exzellenten Anbindung an zentrale Geschäfts- und Technologiebereiche in Wien.

Raumaufteilung: Vorraum, zentraler Warteraum mit rd. 33 m<sup>2</sup>, zwei Zimmer, Abstellraum, WC, Badezimmer mit Wanne.

Alle Räume haben ein großes Fenster für eine angenehme Atmosphäre.

[Mit unserer online 360-Grad-Besichtigung können Sie sich schon vorab ein Bild machen.](#)

Ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage (straßenseitiger Zugang) kann um € 30.000,- erworben werden.

### Moderne Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- elektrische Außenjalousien
- 3-Scheibenverglasung bei den Fenstern
- **Erdwärmeheizung**
- Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- stromsparende LED-Deckenspots
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel im Badezimmer
- bereits fertiggestellt

### LAGE:

Die Volksoper und die dazugehörige U-Bahnstation der Linie U6 sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Der Schubertpark und der Kutschkermarkt runden das Ganze perfekt ab.

Diese Immobilie bietet Zentrumsnähe und eine perfekte Anbindung in die City.

**Öffentliche Anbindung:** Straßenbahn 40, 41, 42, U6, S45

Gerne stehen wir für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **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