

## 360° TOUR // VINEYARD RESIDENCES - ERSTBEZUG NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO in NEUSTIFT AM WALDE



Geschäftslokal Aussen

**Objektnummer: 5\_17767**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

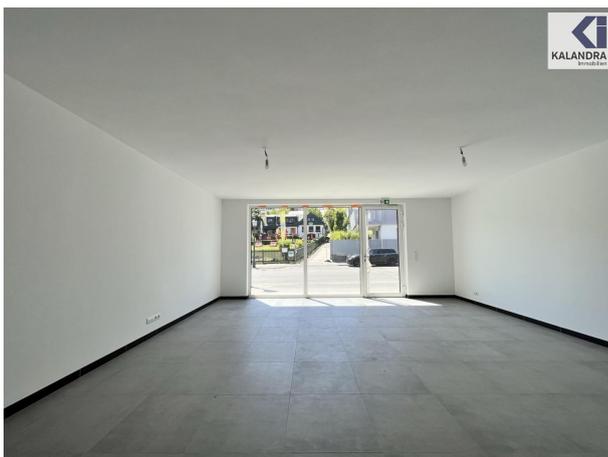
## Ihr Ansprechpartner



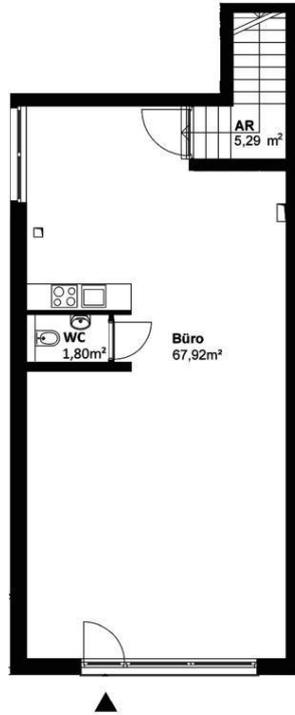
**Mag. Robin Kalandra**

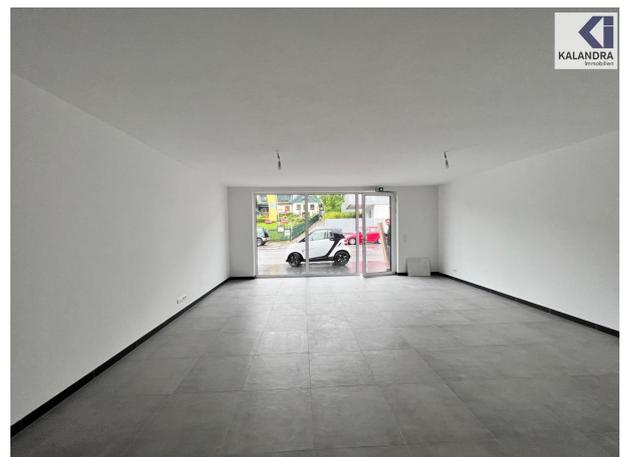
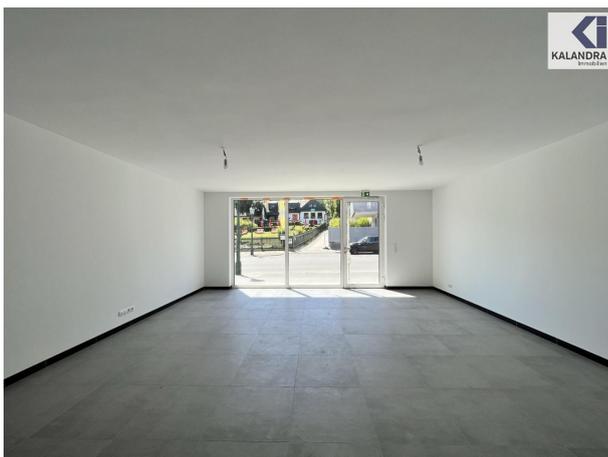
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

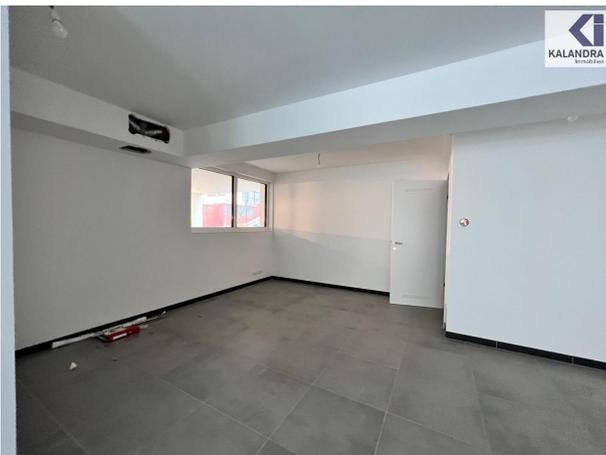
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Soweit die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen so auch die realistischen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.







## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG-NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO IN NEUSTIFT** Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumsge­schäftslokal mit ca. 75m<sup>2</sup> Bürofläche zum Verkauf Das Bürolokal befindet sich im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses mit 4 Einheiten, welches im Jahre 2021 errichtet wurde. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage. **Raumaufteilung:** Das Büro Top 1 mit ca. 75,01 m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedert sich wie folgt: Büroraum (ca. 67,92m<sup>2</sup>) separate Toilette mit Handwaschbecken (ca. 1,80m<sup>2</sup>) Abstellraum im Untergeschoß (ca. 5,29m<sup>2</sup>) **Ausstattung:** • Feinsteinzeug-Fliesenboden • Fußbodenheizung • elektrische Außenrollläden • dreifach isolierverglaste Fenster • Sicherheitseingangstüre • Lift PKW-Garagenplätze im Innenhof können um Euro 50.000,- je Stellplatz zusätzlich erworben werden. Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Der Wienerwald und die Weingärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist die Umgebung bestens geeignet. Zusätzlich lädt eine Vielzahl an Heurigen zum Verweilen ein. In der naheliegenden Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 47,6 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 47.6

wär kWh/

meb (m<sup>2</sup>a

edarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**