

**Büro/Praxis oder eine Kombi als Wohn-Büro, diese  
Räumlichkeiten bieten viel Flexibilität**



**Objektnummer: 10280**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.668,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,01 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	86,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



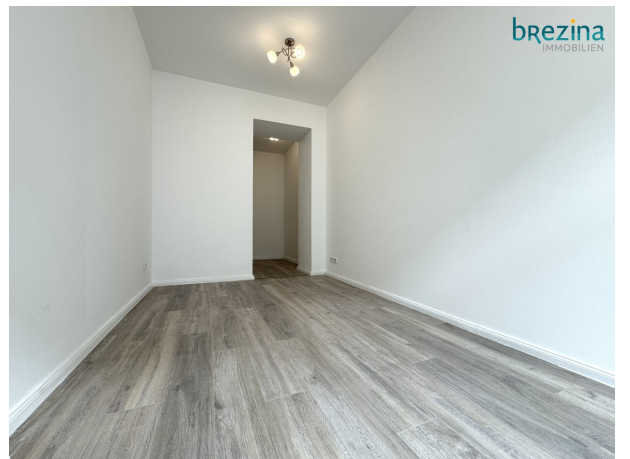
**Otto Jahn**

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.













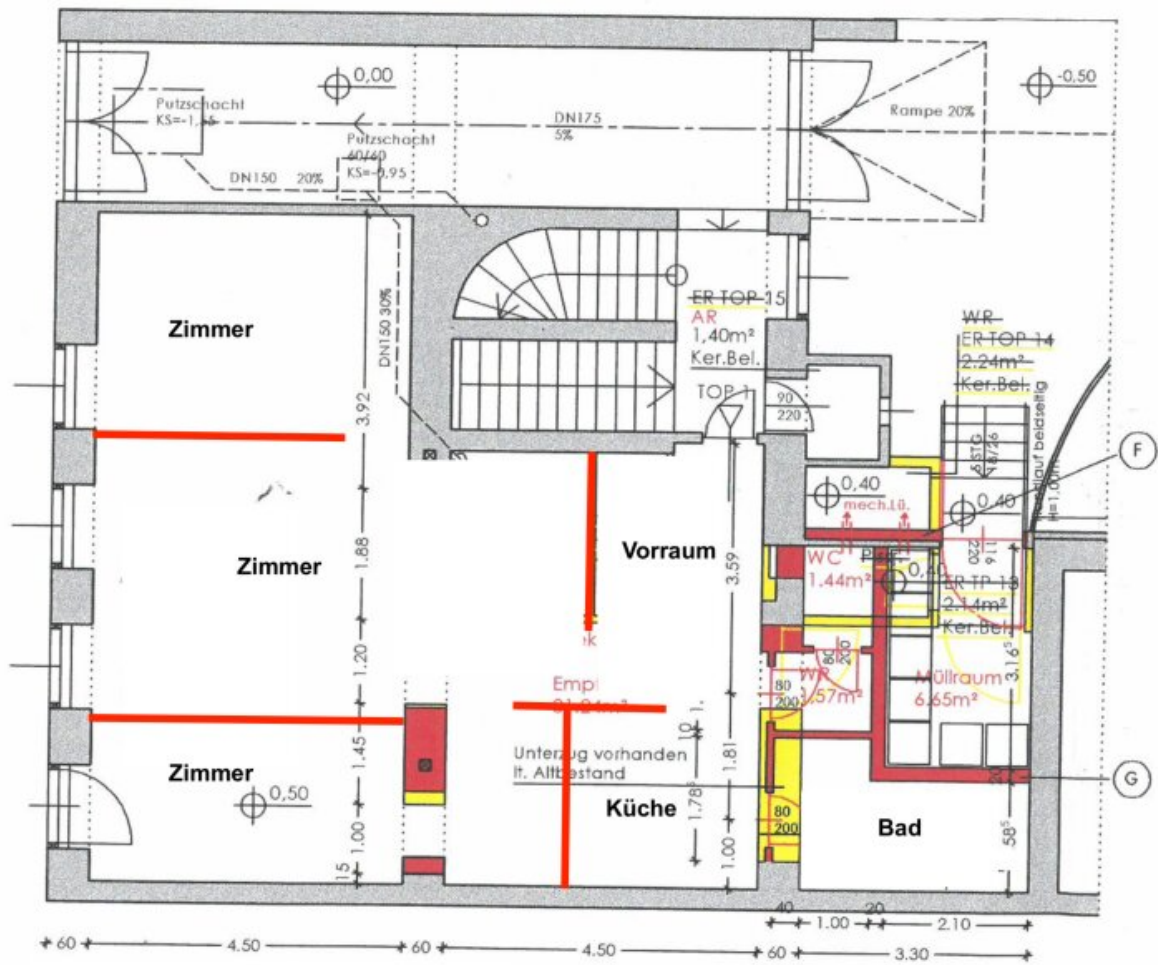








**PLANSKIZZE**



## Objektbeschreibung

**Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt von der jeweiligen Plattform, auf der Sie sich soeben befinden und beachten Sie danach unsere automatisiert versandte Rückmail an Sie!**

**Please send your request directly from the respective platform you are currently on and then note our automated return email sent to you!**

Sie sind auf der Suche nach einer neuen **Büro- oder Praxisfläche** in einer der lebendigsten Städte Europas? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Inmitten des beliebten **17. Wiener Bezirks** befindet sich diese charmante Immobilie, die Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch großzügige Räumlichkeiten bietet - Bürowidmung!

**Zudem wird die neue U-Bahn Station U5 in nur 5-8 Gehminuten erreichbar sein!**

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Räumlichkeiten über einen **großzügigen Eingangsbereich**, der Sie direkt in den Empfangs- oder Wartebereich führt. Von hier aus gelangen Sie in insgesamt drei separate Zimmer, die sich perfekt als Büro- oder Behandlungsräume eignen. Dank der **großen Fensterfronten** sind die Räume **lichtdurchflutet** und vermitteln eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und das Büro selbst wurde **2023 generalsaniert!** Die Böden sind mit Fliesen und Laminat versehen, die für ein **modernes und ansprechendes Erscheinungsbild** sorgen. Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine Gas-Fussbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Kabel- und Satelliten-TV-Anbindung sowie über eine getrennte Toilette.

Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv. Mehrere Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anreise. Auch für Ihre Kunden:innen und Mitarbeiter:innen ist die Immobilie somit optimal erreichbar.

Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und ein Einkaufszentrum. Auch für die Gesundheitsversorgung ist gesorgt: In der Nähe befinden sich eine Apotheke, eine Klinik und ein Arzt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen



Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre beruflichen Träume wahr werden zu lassen und sich einen Platz in der pulsierenden Stadt Wien zu sichern.

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihrer Wünsche zu unterstützen.

### **Die Immobilie lässt sich aktuell wie folgt gliedern:**

- Vorraum
- 3 begehbare Räume
- Küche
- Geräumiges Bad mit Badewanne
- Separate Toilette

### **Ausstattung:**

- Fliesen
- Laminat
- Fussbodenheizung - Therme
- Badewanne
- Raumhöhe bis ca. 2,74 m
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Gegensprechanlage vorhanden

### **Die unmittelbare Umgebung:**

- Phoenix Bowling Park Hernals: ca. 16 Gehminuten
- Kulisse Wien: ca. 2 Gehminuten
- Theater Wiener Metropol: ca. 10 Gehminuten
- Lidlpark: ca. 13 Gehminuten
- Kongreßbad: ca. 20 Gehminuten
- Fitnessstudio: ca. 10 Gehminuten
- Restaurants: 5 - 10 Gehminuten
- Nah & Frisch: ca. 5 Gehminuten
- BILLA: ca. 11 Gehminuten
- Kismet Supermarkt und Bäckerei: ca. 6 Gehminuten
- Apotheken: ca. 4 - 5 Gehminuten
- Ärzte: ca. 7 - 15 Gehminuten
- Labor Hernals: ca. 1 Gehminuten
- Volksschulen: ca. 8 - 20 Gehminuten
- Zentrum inklusiver Schulen: ca. 12 Gehminuten
- Mittelschulen: 12 - 20 Gehminuten
- Gymnasien: 5 - 20 Gehminuten

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnhaltestelle 2 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 9 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 42 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 33 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 44 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Bushaltestelle N43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Bushaltestelle 10A Albrechtskreithgasse: ca. 9 Gehminuten
- Bushaltestelle 42A Wattgasse: ca. 11 Gehminuten

## Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA, Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13. Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap