

**GESCHÄFTSLOKAL IN RUHIGER SEHR BEGEHRTER  
LAGE IN 1190 WIEN**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001008037**

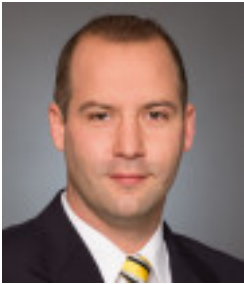
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Nutzfläche:</b>	77,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 236,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses moderne, erdgeschossige Büro mit voll ausgestatteter Küche samt Essplatz und sämtlichen Markengeräten, einem sehr großen Büroraum, einem Besprechungszimmer und WC in ruhiger Ausrichtung in begehrter Lage von Döbling im unmittelbaren Nahbereich der Krottenbachstraße mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Es gibt viele Gründe, welche für dieses Eigentumsobjekt sprechen, sei es eine Nutzfläche von ca. 77,68m<sup>2</sup>, die gute Lage oder die sehr moderne Bauweise und ebenerdige Erreichbarkeit (wenige Stufen) von der Straße aus. Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, eine praktikable und moderne Bürofläche und vielem mehr zu schaffen.

Dem neuen Eigentümer stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Auswahl, sei es eine gewerbliche Nutzung als Büro, Geschäftslokal oder vieles mehr. Das Objekt erreichen Sie über einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich, geboten werden ein gut dimensionierter, sehr großer Büroraum, ein Besprechungszimmer, selbstverständlich steht eine voll ausgestattete Einbauküche mit Essplatz sowie ein WC zur Verfügung.

Beheizt werden die modernen Büroflächen derzeit kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung kombiniert mit einer Gasetagenheizung, ausreichend Parkmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Auch die Lage ist mehr als optimal – auch öffentlich gut erreichbar. Das Objekt erstrahlt in neuem Glanz und wartet auf neue, nette Eigentümer.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé zu erhalten!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**