

## **Großzügiges Büro/Praxis mit vielseitig nutzbarem Garten in bester Lage -**



**Objektnummer: 8131/92227**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	609,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	263,51 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,17 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Kosten:</b>	423,76 €

## Ihr Ansprechpartner

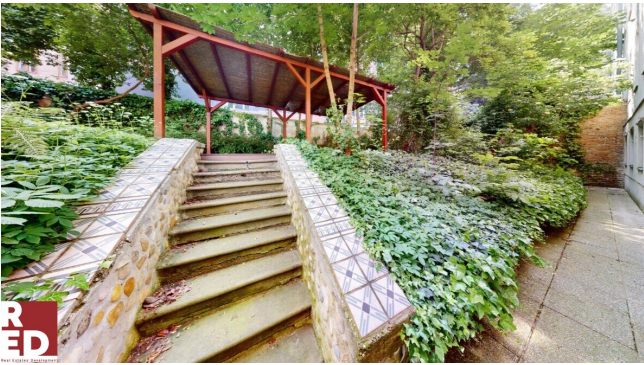


### **Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

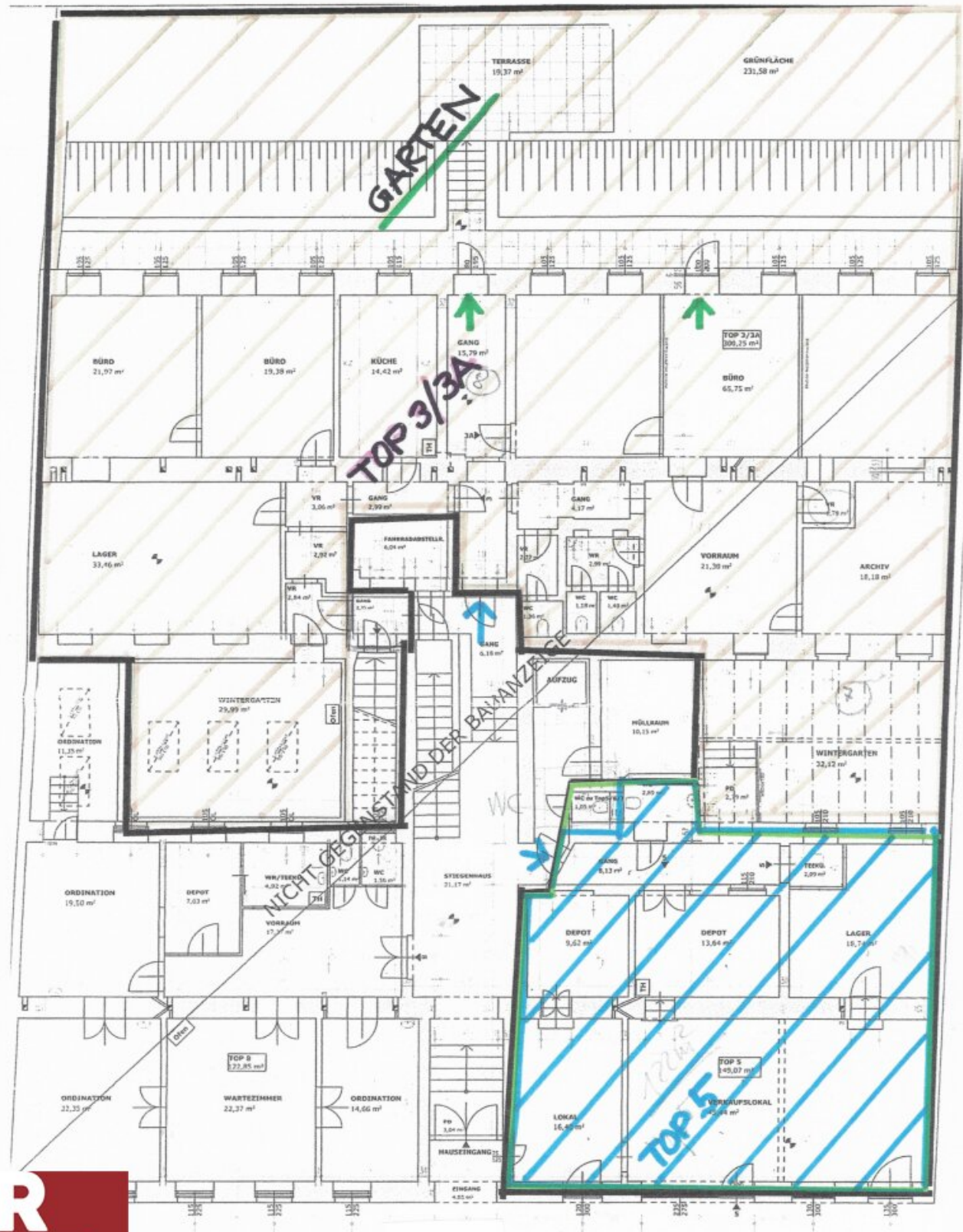
H +43 676 5063031

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









## Objektbeschreibung

Der charakteristische Charme eines Zinshauses aus der Jahrhundertwende verbunden mit stilvollen Backsteinwänden beim Gewerbeobjekt verleiht dieser Immobilie Ihre Besonderheit. Der einzigartige Charakter widerspiegelt sich auch in den Gewölbedecken. Die großzügige Fläche bietet eine Vielzahl von Variationen von unterschiedlichen Konzepten. Hier ist Kreativität gefragt.

Eine beruhigende, entspannte Atmosphäre bietet der dazu gehörende Garten mit einer kleinen überdachten Sitzmöglichkeit. Hier kann man Ausruhen, Auftanken, Ideen schöpfen oder Events, veranstalten. Der Garten gehört alleine dieser Immobilie und ist nur von hier aus zugänglich.

In Summe kann man hier viel machen.

Als Ort für Ärzte-für Sportinstitute- als Beautycenter- als Büro vielleicht auch als Kindergarten oder als Lager um nur einiges zu nennen.

Derzeitige Widmung: Top3 und 3A Widmung Büro.

Im gleichen Geschöß straßenseitig ist das Geschäftslokal (Weingeschäft) mit ca. 122m<sup>2</sup> und dazu einen sog. Weinkeller mit eingebauter Lüftung und Minilastenlift mit ca. 98m<sup>2</sup>. Derzeit vermietet, welches mitverkauft wird in dem genannten Preis noch nicht beinhaltet ist.

Top3 und 3A Bürofläche 301m<sup>2</sup> Terrasse 19,37m<sup>2</sup> Garten 263,51m<sup>2</sup> Keller gesamt 25,23m<sup>2</sup>

Top5 Ladenfläche 122m<sup>2</sup> Weinkeller 97,56m<sup>2</sup>

Lassen Sie sich inspirieren von diesem Ort und sehen Sie die Wirkung selbst.

Gerne machen wir eine Besichtigung.

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap