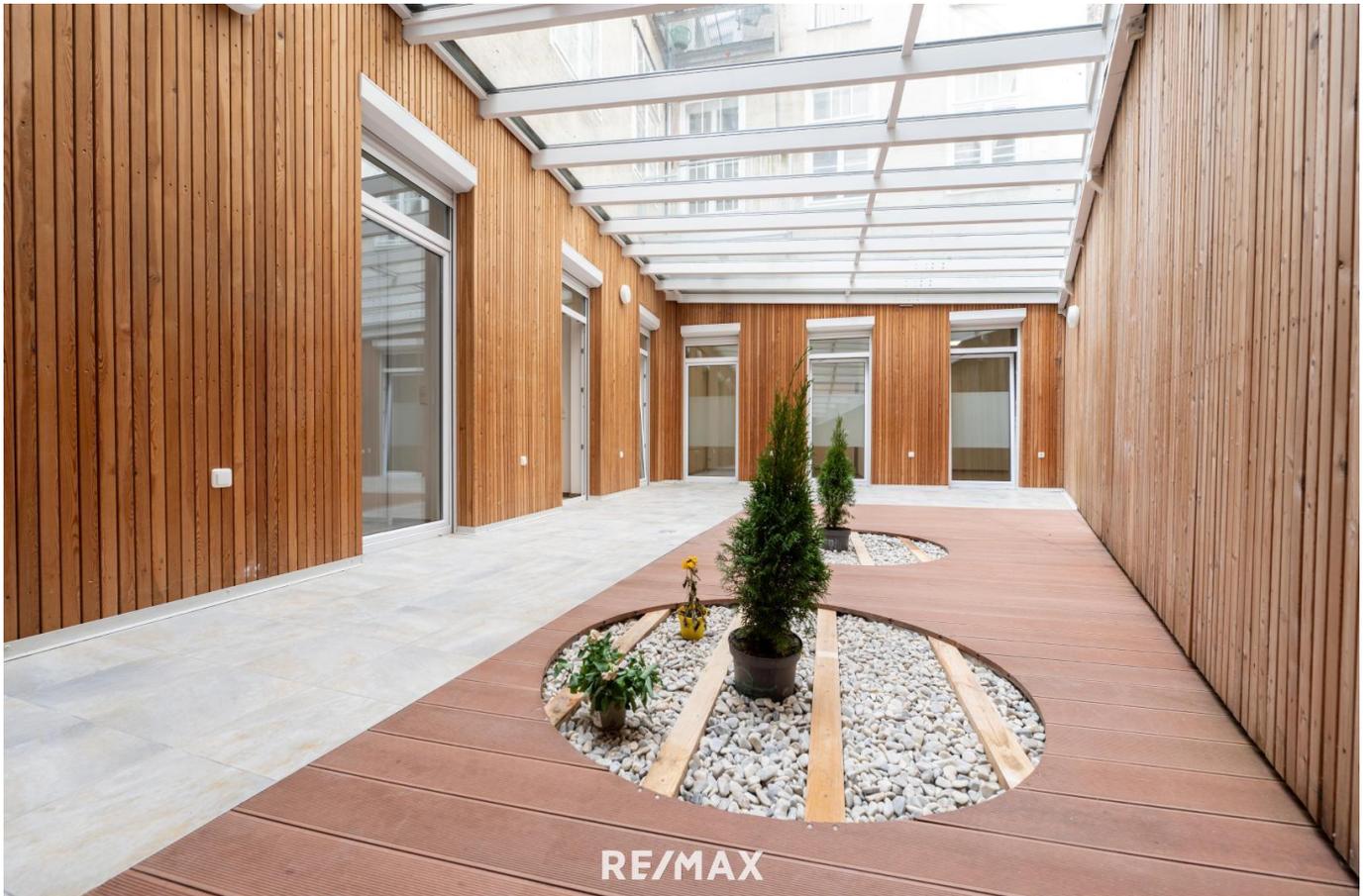


## **Großes Büro mit Terrasse am Innenhof nahe Franz-Josefs-Bahnhof**



Innenhof Überdacht

**Objektnummer: 3801\_939**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Praxis                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1901                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 261,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 261,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2  |
| <b>Keller:</b>                       | 72,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 237,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,83                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 850.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |
|                                      | 3.00 %                                   |

## Ihr Ansprechpartner

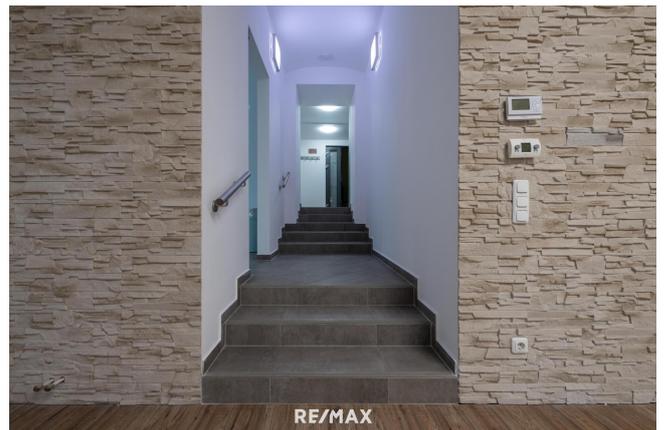


**Achim Ertl**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



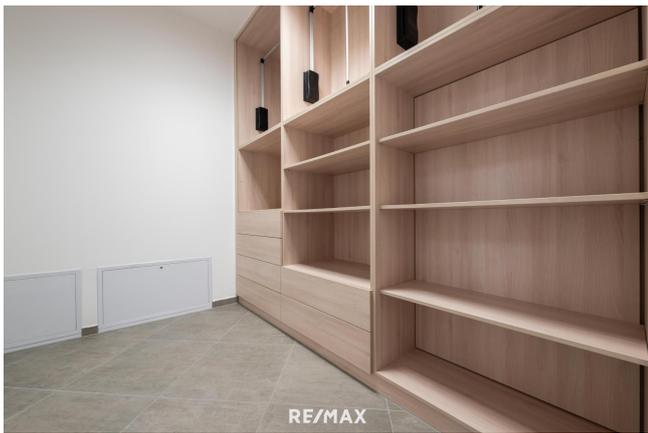






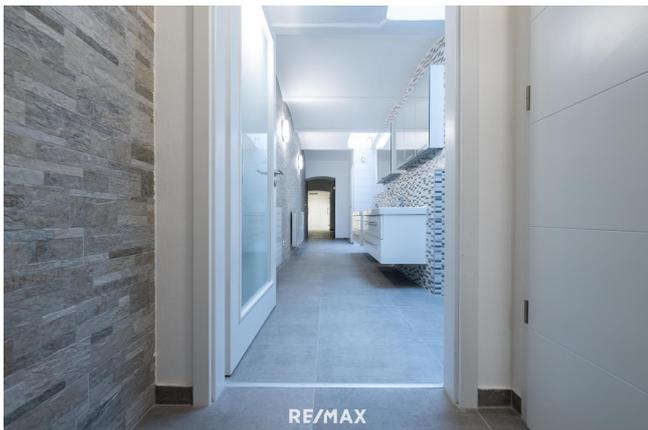












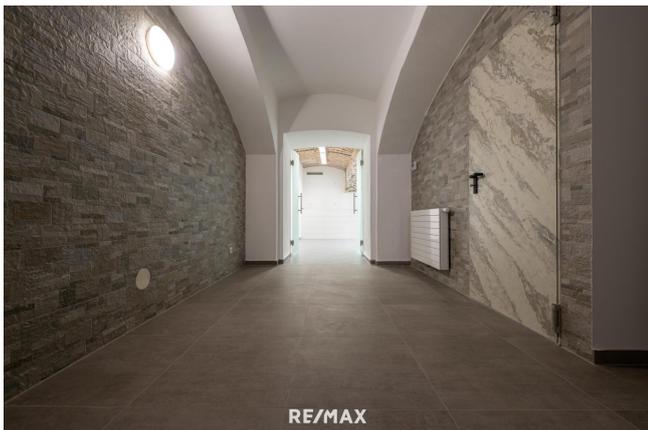








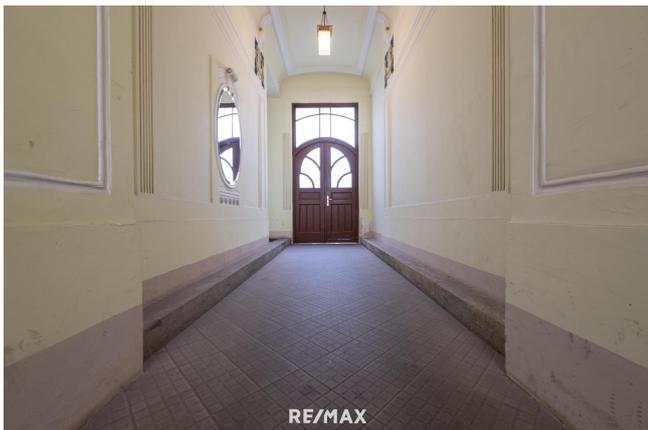
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

Ihr neuer Standort in der Roßau! – Top Lage mit guter Infrastruktur und Freiflächen - saniert, ruhig und diskret Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie überraschen! – Dieses Atelier ist repräsentativ, diskret, ruhig und vielseitig. Unter den rd. 260 m<sup>2</sup> befindet sich ein ausgebauter und direkt verbundener, verfließer Keller mit rd. 55 m<sup>2</sup>. Zwei Räume können zu einem geschätzt rd. 60 m<sup>2</sup> großen Saal zusammengelegt werden, der als Großraumbüro ebenso bespielt werden kann wie als Veranstaltungssaal. Das Haus insgesamt verfügt über einen bereits ausgebauten Dachboden und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand; dies gilt auch für die Fassade und den Eingangsbereich. Möglichkeiten der Nutzung: Derzeit ist dieses modern gestaltete Objekt als „Atelier“ gewidmet und zwei Räume könnte zu einem hellen Veranstaltungssaal zusammengelegt werden. Damit stehen sehr viele Möglichkeiten offen, diese modernen und repräsentativen Räumlichkeiten zu nutzen: • Ordination • Kanzlei/Büro/Studio • Vereinsheim/Veranstaltungszentrum • Kirche/Moschee/Synagoge • Bildungseinrichtung • Servicecenter/Callcenter • Lager für hochwertige Güter • Fitnessstudio/Beauty-Salon/Yogazentrum **Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. 360° Bilder auf [www.remax.at/3801-939](http://www.remax.at/3801-939) Architektur: Das um 1900 erbaute Gebäude zeichnet eine Fassade mit sezessionistischem Dekor aus. Die beiden Architekten sind Hofbaumeister Ferdinand Dehm und Franz Olbricht; Stadtbaumeister Ferdinand Dücker errichtete das außen mit Masken und Sonnenblumen verzierte spätgründerzeitliche Mietshaus mit fünf Geschossen. Umgebung: • Liechtensteinpark • EKZ Bahnhof mit Sonntagsöffnung • Neues Althan-Quartier am Bahnhof (Shoppen, Wohnen, Arbeiten) • Neuer Radweg (verbindet ab 2025 Gürtel mit Donaukanal) • Donaukanal Fordern Sie noch heute Ihr umfangreiches Exposé an! Stand der Informationen: September 2024

Erfordernis:

Heizwärm237.8 kW

bedarf: h/(m<sup>2</sup>a)

Klasse H F

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge1.83

samtener

gieeffizien

z:

Klasse D

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: