

## **Büro mit Loft-Charakter in der Leopoldstadt, Nähe Donauinsel**



**Objektnummer: 3088**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	245,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	245,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.103.850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,56 €
<b>USt.:</b>	47,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

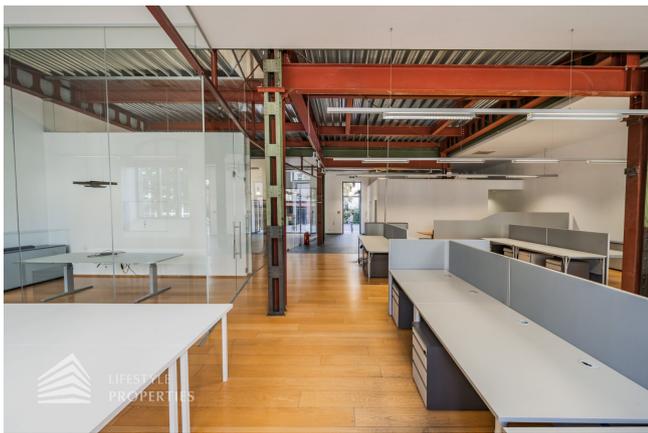


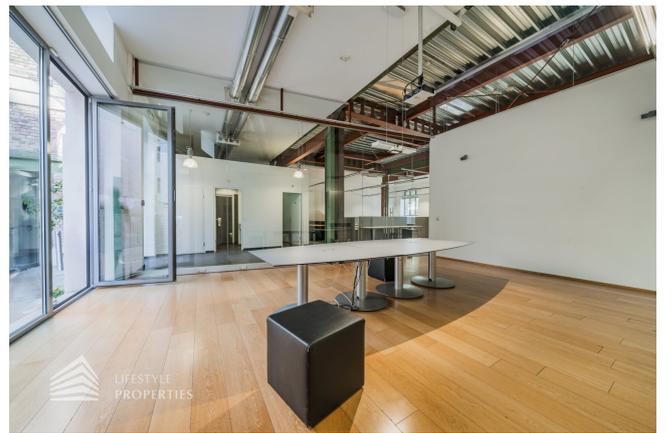
**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361







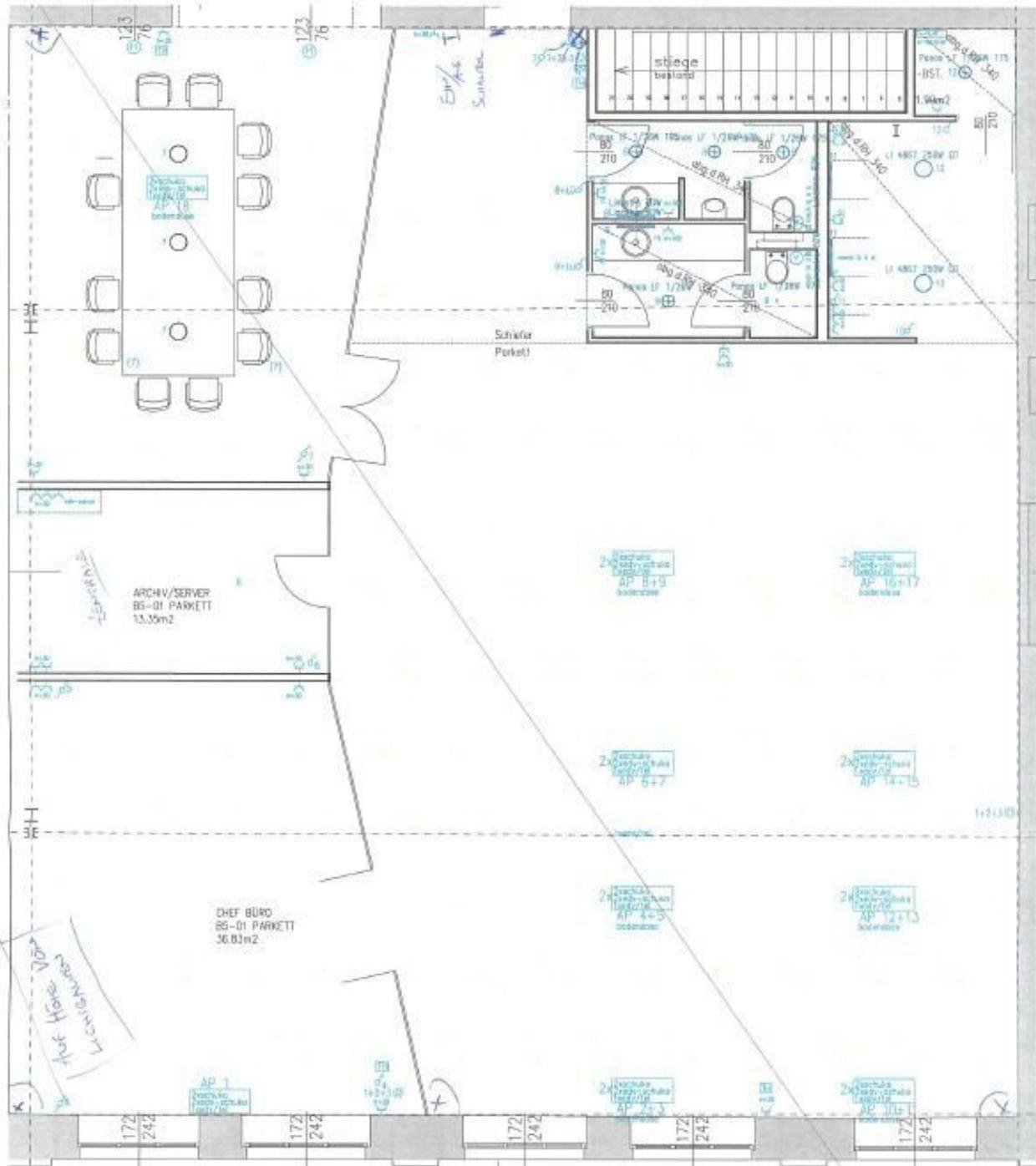












6  
an-legend:

- |                          |                               |                                  |                     |
|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| schluss                  | ● Taster                      | ⚡ Steckdose                      | ⊕ Bodenauslass      |
| nsprechanlage            | ⊙ Motor für Aussenjalousie    | ⏏ Einzelschalter                 | ⊞ Bodensteckdose    |
| smelder                  | ⚡ Schalter für Aussenjalousie | ⚡ Wechselschalter, Serienschaltg | 🔊 Lautsprecher      |
| prechanlage              | ⊙ Garagentorantrieb           | ● Taster                         | ⚡ Antennenanschluss |
| standardsteckdose h=30cm | ⊞ Thermostat                  | ⚡ Wandauslass                    | ⊙ Glasbruchmelder   |
|                          |                               | ⊙ Deckenauslass                  | ⊙ Ventilator WC/BAD |



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein befristet vermietetes, modernes Büro im schönen 2. Wiener Gemeindebezirk.

Die Bürofläche befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1904 erbauten, gepflegten Altbaus und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen vier Räume, eine Küche sowie Toiletten zur Verfügung. Das Büro wird im Moment als Brautmodengeschäft genutzt. Der befristete Mietvertrag läuft noch 6 Monate, der Mieter wäre aber jederzeit bereit vorzeitig auszuziehen. Der Rücklagenbestand der Liegenschaft beträgt € 15.011,79.

Das Büro zeichnet sich durch die offene Raumgestaltung aus. Viele große Fenster versorgen die Räumlichkeiten mit viel Licht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum. Die Fotos zeigen die Räumlichkeiten, wie sie damals ausgesehen haben, als sie für Büro Zwecke genutzt wurden, und wie sie im Moment aussehen.

Die Lage und Infrastruktur des Büros sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U6, die Straßenbahnlinien 1, 2 und 5 sowie die Buslinien 5A, 11A, 11B und 37A. Die Haltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch den Bahnhof Traisengasse erreichen Sie zu Fuß in nur ca. 15 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap