

**Neubau-Ordination, Büro, Kosmetikstudio oder  
Yogastudio in bester Frequenzlage - auch als  
Kapitalanlage**



**Objektnummer: 5336**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	107,93 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	98,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

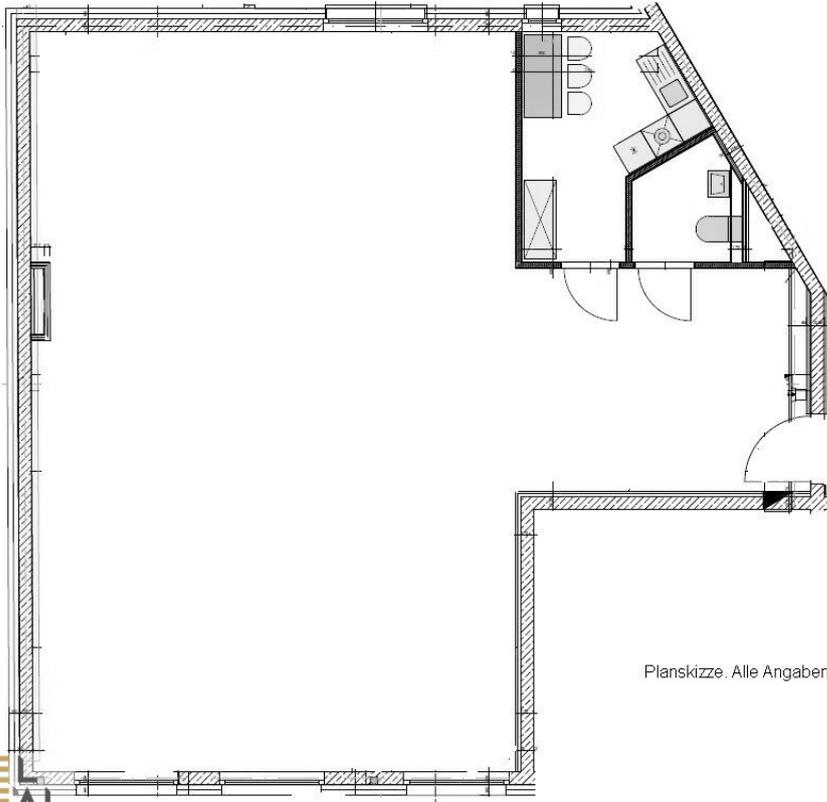
T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633





# Erdgeschoß





Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

NOV  
REAL

## Objektbeschreibung

**Die repräsentative Bürofläche befindet sich in einer hervorragenden Lage im 18. Bezirk.** Mit modernem Design, zentraler Lage und unbegrenzten Möglichkeiten ist diese Immobilie ideal für ein breites Spektrum von Kunden.

Egal ob Büro, Kosmetikstudio, Yogastudio oder Arztpraxis, diese Immobilie überzeugt durch **optimale Bedingungen in einer der begehrtesten Gegenden des 18. Bezirks.** Nebst einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie einer lebendigen Gastronomieszene finden sich hier auch außergewöhnlichen Stadtoasen. So befinden sich der historische Türkenschanzpark mit seinen wunderschönen Spazierwegen und der herrlichen Aussicht sowie der Sternwartepark mit seiner magisch anmutenden Atmosphäre ganz in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Direkt in der Nachbarschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie auch Nahversorger, eine Apotheke, diverse Arztpraxen und vieles mehr. Die Haltestelle der Schnellbahn Gersthof, die Straßenbahnlinien 9, 40, 41 sowie die Buslinie 10A sind in Kürze erreichbar und bieten einen schnellen Weg in die Innenstadt

**Diese Immobilie ist eine sehr lohnende Investition und ein hervorragender Ort, um Ihr Unternehmen zu etablieren. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie den nächsten Schritt in Richtung Erfolg.**

Kaufpreis: € 550.000,-

Anlegerpreis: € 500.000 (exkl. USt)

### **Exklusive Ausstattung:**

edles Feinsteinzeug und keramischer Fliesenbelag in Sanitärräumen

exquisite WC Ausstattung

Fußbodenheizung

3-fach isolierverglaste Kunststofffenster

straßenseitig Schallschutzfenster

Brandschutzfenster im allgemeinen Bereich

außenliegender Sonnenschutz (elektrische Rollläden)

Vorbereitungen für Klimatisierung in jedem Wohnraum

mechanische Lüftung in Sanitärräumen

### **Lage:**

Gersthof ist ein junges, dynamisches Viertel mit optimaler Verkehrsanbindung und einer Vielzahl charmanter Lokale. Die einzigartige Lage bietet alle Vorzüge die Währing zu bieten hat und ist ein idealer Rückzugsort für alle, die ein urbanes Leben mit außergewöhnlichen Stadtoasen verbinden wollen. So befinden sich der historische Türkenschanzpark mit seinen wunderschönen Spazierwegen und der herrlichen Aussicht sowie der Sternwartepark mit seiner magisch anmutenden Atmosphäre ganz in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Direkt in der Nachbarschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie auch Nahversorger, eine Apotheke, diverse Arztpraxen und vieles mehr. Die Haltestelle der Schnellbahn Gersthof, die Straßenbahnlinien 9, 40, 41 sowie die Buslinie 10A sind in Kürze erreichbar und bieten einen schnellen Weg in die Innenstadt.

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **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 <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap