

**Großzügige(s) Ordination/Büro direkt am Donaukanal zum Verkauf**



**Objektnummer: 5237/1150**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 220,77 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 220,77 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 220,77 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.100.000,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 222,07 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 35,53 €               |
| <b>USt.:</b>             | 51,52 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614







# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung:

Die Räumlichkeiten befinden sich in zentraler Lage im 3. Bezirk direkt am Donaukanal in der Nähe des Hundertwasserhauses. Bis vor kurzem wurden die Räume als Ordination genutzt. Durch die optimale Raumaufteilung ist jedoch eine vielseitige Nutzung möglich - fast jedes Zimmer ist getrennt begehbar. Im Eingangsbereich ist eine Abstellraum abgetrennt. Weiters verfügt das Büro über eine Küche (nicht möbliert), ein geräumiges Badezimmer (mit Dusche und WC), zwei weitere Abstellräume und ein zusätzliches WC im Eingangsbereich. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, wobei zwei Zimmer mit zwei Stufen in einander übergehen. In den straßenzugewandten Räumen sind zusätzliche Fensterflügel aus Holz eingebaut, die nahezu schalldicht sind.

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt über eine Therme.

Das Objekt ist unvermietet und leerstehend.

## Ausstattung:

- 5 Büroräume
- Küche
- WC
- 4 Abstellräume, bei einem Raum Zugang zum Klopfbalkon
- Fliesenböden
- Parkettböden

## **Verkehrsanbindung:**

Die Straßenbahnhaltestelle Hetzgasse (Linie 1) sowie die gleichnamige Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In die Innenstadt gelangt man innerhalb von 20 Minuten.

## **Kostenzusammensetzung:**

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Reparaturrücklage: € 111,04 netto
- Betriebskostenkonto: € 222,07 netto
- Wasser: € 35,53 netto

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap