7 Gehminuten zu U1 Hauptbahnhof I Topsaniertes Büro bzw. auch Geschäftslokal etc. I zusätzlich Event- bzw. Besprechungsraum im Kellergeschoß

Objektnummer: 14602

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	211,00 m²
Gesamtfläche:	218,30 m²
Lagerfläche:	44,40 m²
Bürofläche:	128,00 m²
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	748.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.545,02 €
Betriebskosten:	241,00 €
USt.:	48,20 €

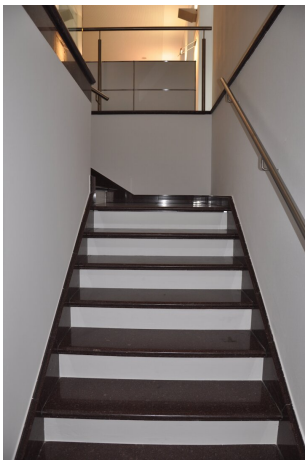
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

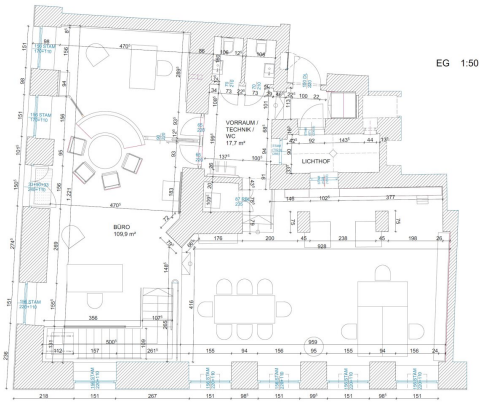
Ihr Ansprechpartner

Alexander Ringsmuth

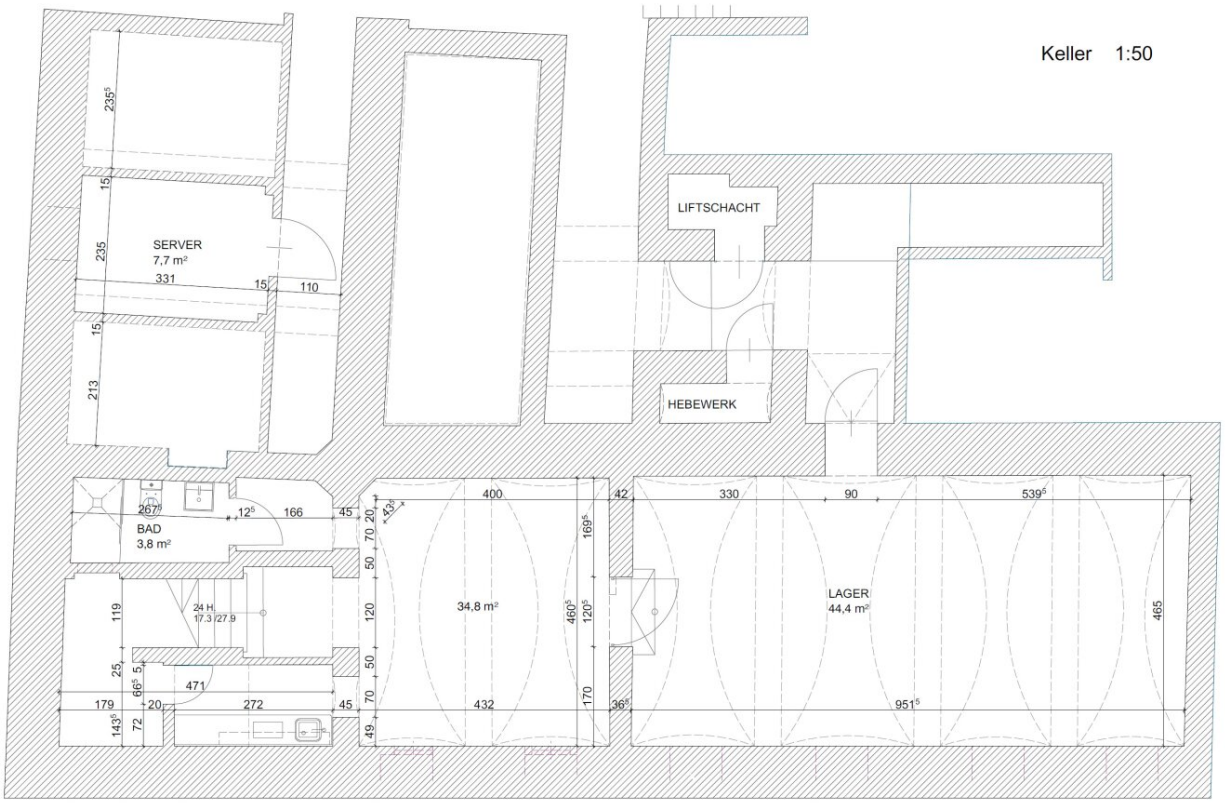
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1



VORRAUM /
TECHNIK /
WC
17,7 m²
LICHTHOF
BÜRO
109,9 m²
A
B-B
A
B-B

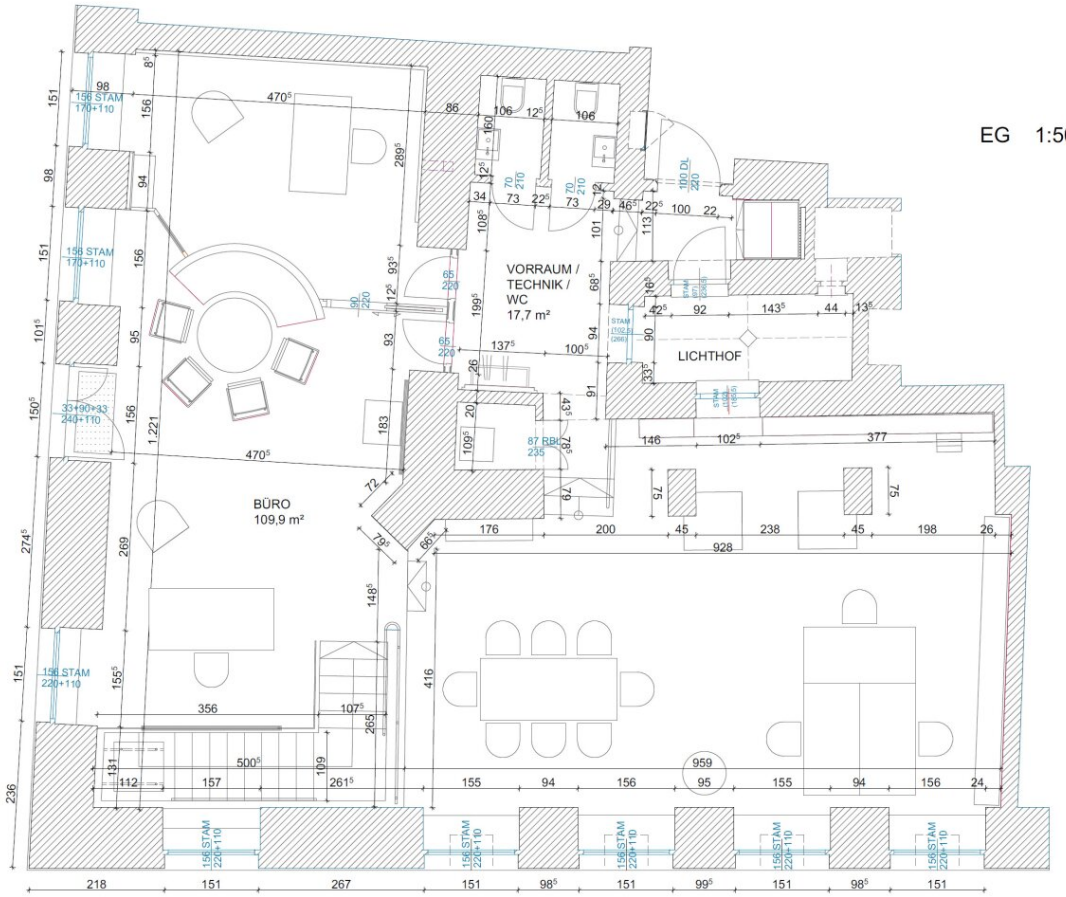

EG 1:50
VORRAUM /
TECHNIK /
WC
17,7 m²
LICHTHOF
BÜRO
109,9 m²

Keller 1:50


SERVER
7,7 m²
LIFTSCHACHT
HEBEWERK
BAD
3,8 m²
34,8 m²
LAGER
44,4 m²

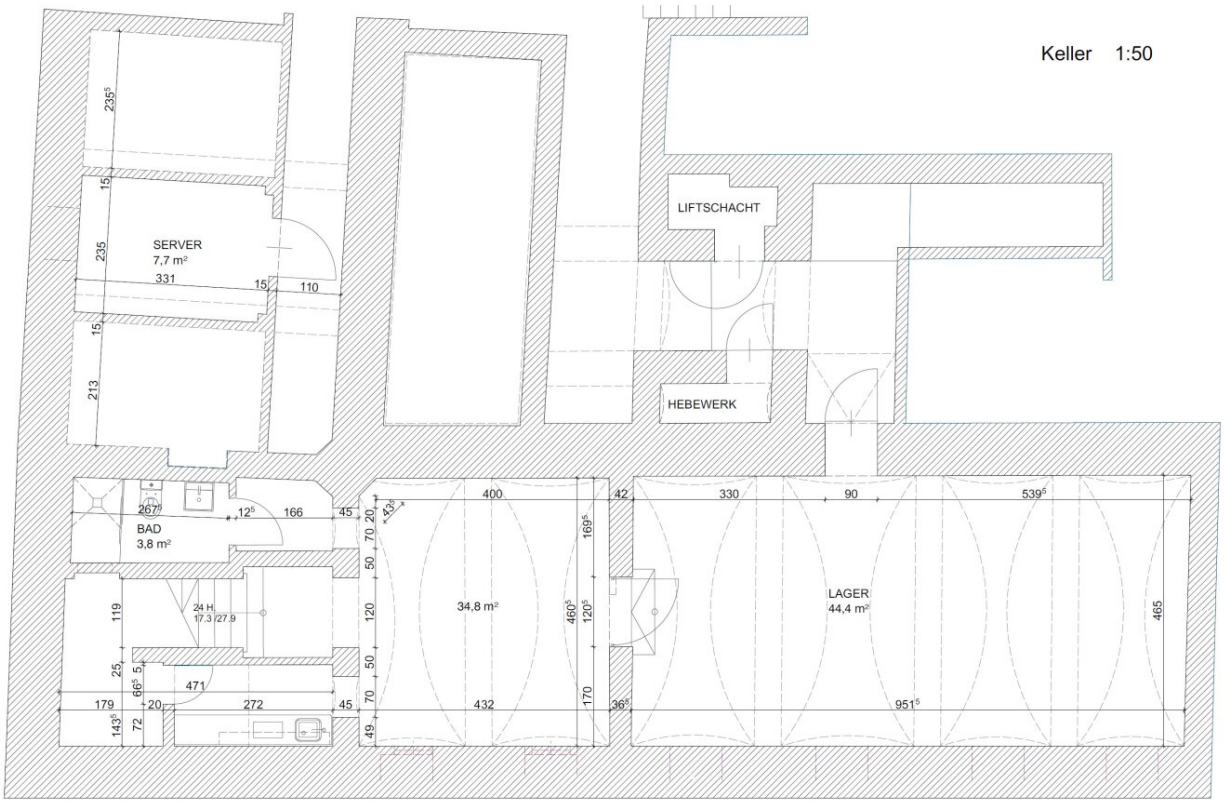
VORRAUM /
TECHNIK /
WC
17,7 m²
LICHTHOF
BÜRO
109,9 m²
A-A
B-B
A-A
B-B

EG 1:50



VORRAUM / TECHNIK / WC
17,7 m²
LICHTHOF
BÜRO
109,9 m²
156 STAM 170+110
33+90+33 240+110
156 STAM 220+110
87 RBL 235
100 DL 220

Keller 1:50


SERVER
7,7 m²
LIFTSCHACHT
HEBEWERK
BAD
3,8 m²
34,8 m²
LAGER
44,4 m²

Objektbeschreibung

AUCH MIETKAUFVARIANTE MÖGLICH! REPRÄSENTATIVES BÜRO IN TOPLAGE NÄHE U1 HAUPTBAHNHOF!

Nicht nur die ideale Lage überzeugt bei diesem Objekt, sondern auch die Ausführungen der Böden, der Sanitäranlagen und der praktischen und qualitativ hochwertigen Einbauten wie Regale und Schränke sowie der Küche etc. Alles ist bis ins kleinste Detail abgestimmt. Die schönen und durchgehend verlegten Fließen runden das Gesamtbild ab. Die ca. 218,30m² große Büroeinheit gliedert sich wie folgt auf:

Nettonutzflächen:

EG 127,60 m2

KG 38,60 m2 ausgebaut (Besprechung, WC und Dusche, Teeküche)

44,40 m2 großer Kellerraum (Gewölbe)

Das Kellergeschoss ist als Allgemeinfläche im WE-Vertrag dem Eigentumsobjekt zugeordnet.

BÜRO IM ERDGESCHOSS:

- Straßenzugang

- zweiter Zugang vom Stiegenhaus

- große und offene Büro- bzw. Geschäfts- und Verkaufsfläche mit ca. 110m²

- Vorraum

- Technikraum

- zwei getrennt begehbare WC's

- Lichthof

KELLERGESCHOSS:

- Serverraum

- Badezimmer mit WC und Dusche

- Einbauküche

- großzügiger Vorraum

- große Lagerfläche

Das sanierte Büro kann zu einem Kaufpreis von Euro 748.000,-- zzgl. 20% USt. erworben werden bzw. besteht alternativ die Möglichkeit des Mietkaufs: Mietzinsvorauszahlung bzw. Investitionsablöse € 200.000,-- zzgl. 20% USt. In weiterer Folge Mindestnettomiete monatlich von € 2.500,-- (alle Nettozahlungen werden auf den Kaufpreis angerechnet); Verzinsung des offenen Kapitals mit 4,15% Fixzins für max. 10 Jahre. Der Ankauf erfolgt spätestens im 10. Jahr.

Lage und Infrastruktur:

Die Lage ist ausgezeichnet, in der Nähe befindet sich die U1 Station Hauptbahnhof. Auch die nahe gelegene

Wiedner Hauptstraße bietet alles was das Herz begehrt, unter anderem fährt dort die Straßenbahn Linie 18. In der

Schönburgstraße findet man die Buslinie 13A. Der Hauptbahnhof ist nur 3 Seitengassen entfernt und kann bequem in 7 Gehminuten

erreicht werden.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 70,4 kWh/m²a, welcher der Klasse C entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap