

**EIGENTUM-LOKAL-BÜRO-ATELIER - TOP LAGE Wiens  
-HERNALS!**



**Objektnummer: 12**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

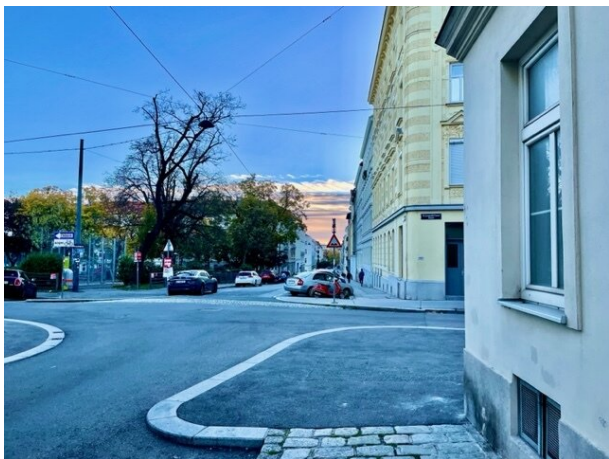
Adresse	Rokitanskygasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
WC:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 118,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	344.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.000,00 €
Betriebskosten:	70,12 €
USt.:	14,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Stöger**







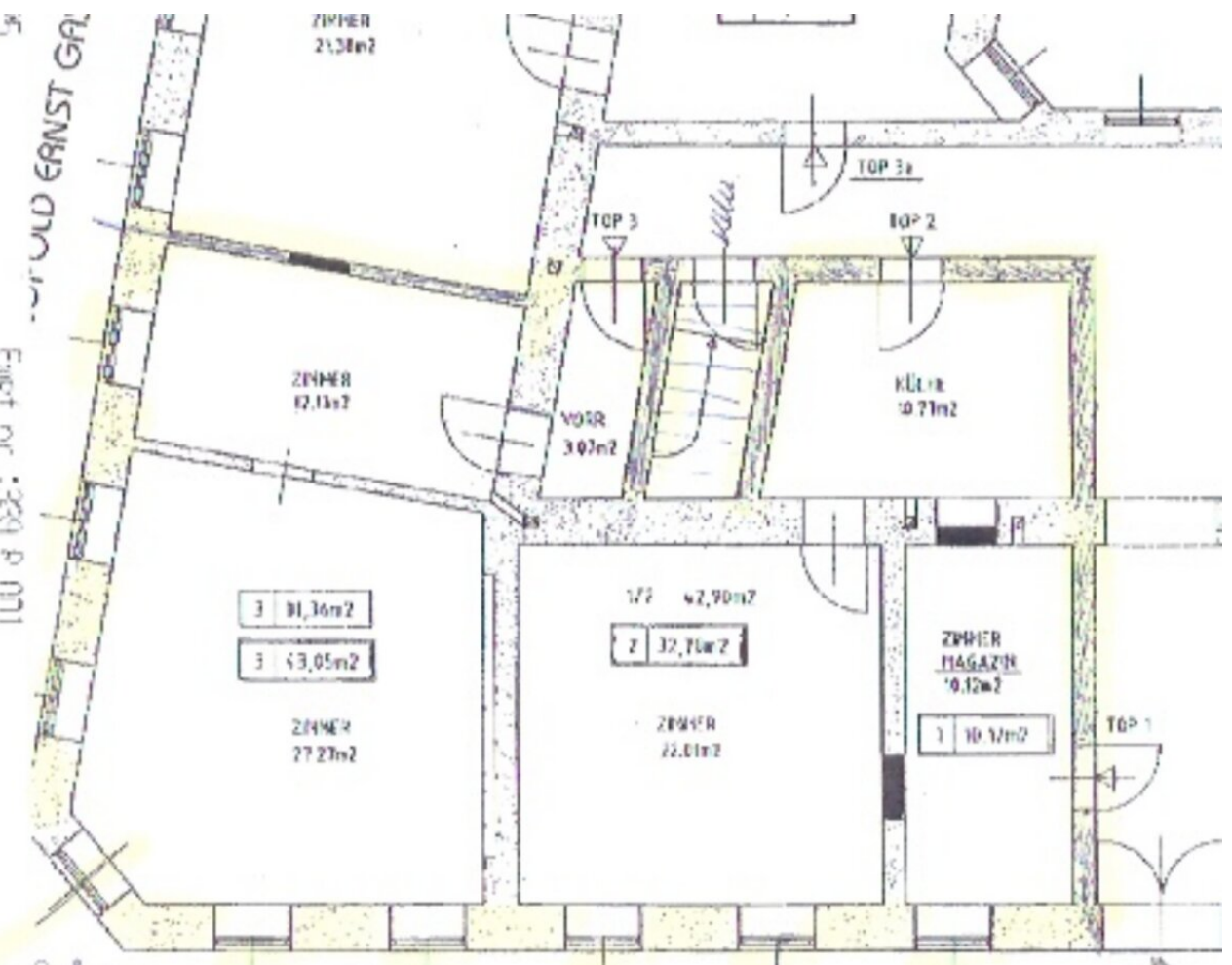
24/07

+43 1 3288336

From: BUNESCH

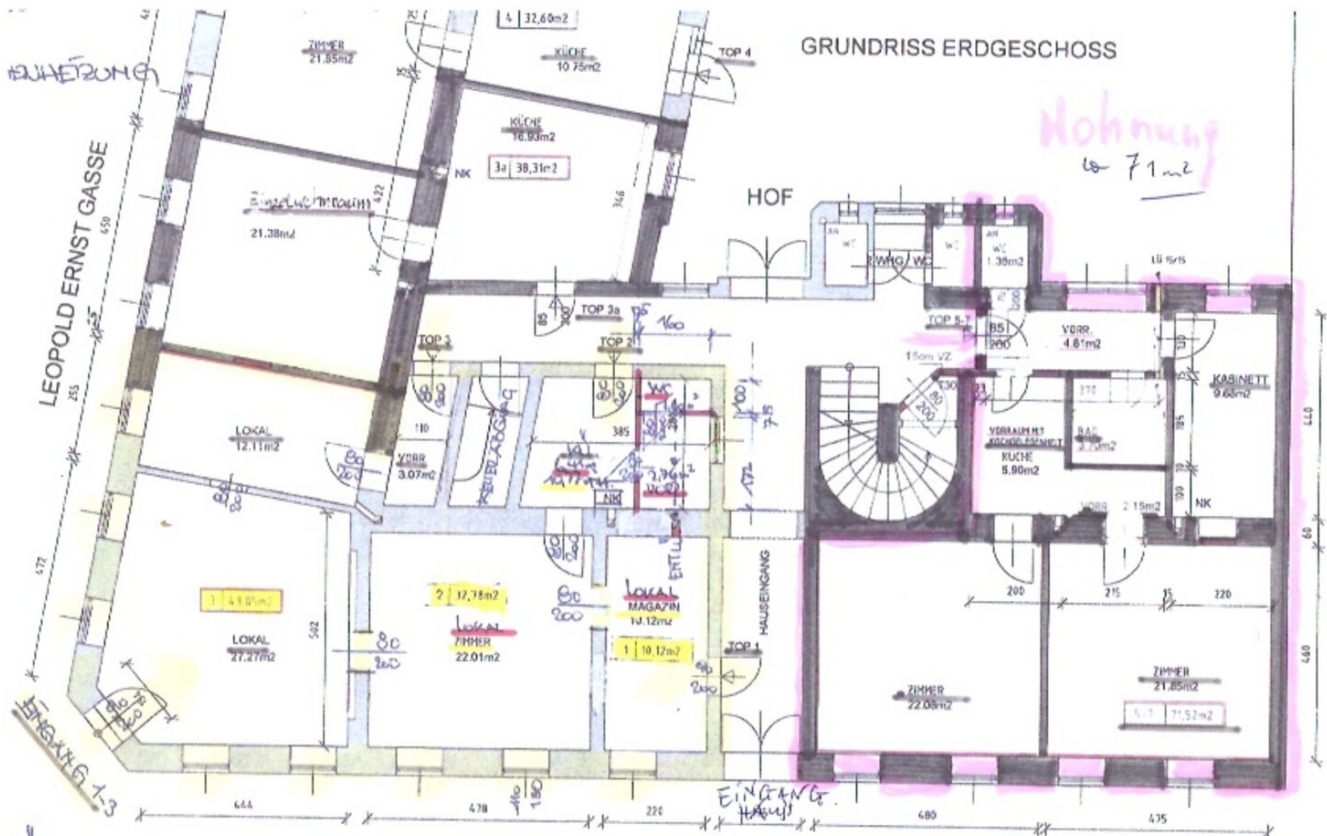
WOLFD ERNST GAL

Eintr Nr.: 229 D 0111



Einigung Lokal

ROHITANSKYGASSE  
Stie



FLÄCHE  
LS,

1	10,12m <sup>2</sup>
2	38,78m <sup>2</sup>
3	43,05m <sup>2</sup>

NEU 85,95m<sup>2</sup> ROKITANSKYGASSE 35  
TOP 1-3

BEWILLIGUNG 22.4.2004  
NR: MA 37 ROKITANSKYG. 35/2629/K



## Objektbeschreibung

### **EIGENTUM-LOKAL-BÜRO-ATELIER - TOP LAGE Wiens-HERNALS !**

Zum Verkauf gelangt dieses hervorragendes **4-5 -Räumen LOKAL- OBJEKT mit ca. 86 qm** - in einem Jahrhundertwende- Haus - mit Straßenseitigen Eingang und weiteren Eingängen über den Stiegenhaus in Top Lage - Nähe Hernalser Hauptstraße & Kreuzgasse - Erholungsgebiet / SPORT-Einrichtungen - Tennisanlage HRUBESCH - Pönix BOWLING Park Hernalers.

**Renovierungsbedürftig! Die vorhandene Räumlichkeiten lassen die Herzen kreativer Planer / Gestalter höher schlagen!**

Das Objekt selbst, befindet sich direkt im Erdgeschoß ( barrierefrei ) mit zahlreichen Straßenseitigen-Fenstern und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

#### **LOKAL/BÜRO mit ca. 86qm:**

- 4 diverse Räume;
- Straßenseitiger Eingang direkt an die Ecke;
- Toiletten und vieles mehr ....

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ( Nähe Kreuzgasse, Hernalser Hauptstraße, usw...) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln - wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, S-Bahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen am LIDL PARK oder Christine Nöstlinger- PARK, zahlreiche Klassischen - Gastronomien -und zB: zahlreiche SPORTEINRICHTUNGEN - Tennisanlagen HRUBESCH - Pönix BOWLING Park HERNALS, etc...- Erholungsgebiet, usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

**KAUFPREIS: € 344.000,- lastenfrei! (mit Wohnungseigentum).**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigungen bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald kann auch dieses OBJEKT (Lokal-Büro-Atelier) Ihr EIGENTUM werden!***

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap