# Erstbezug! Büro, Geschäftslokal mit Strassenzugang, große Kellerfläche mit Ausbaupotential! vollsaniert und hochwertig ausgestattet!

**Objektnummer: 2931**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 135,09 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 87,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,25 |
| **Kaufpreis:** | 390.000,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 121,58 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

H +43 676 6609585

16 EAST
real estate

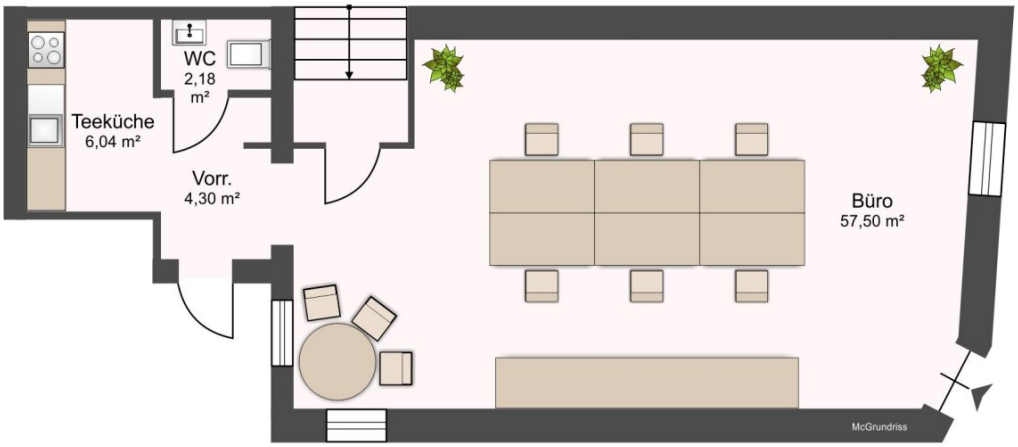
16 EAST
real estate

16 EAST
real estate

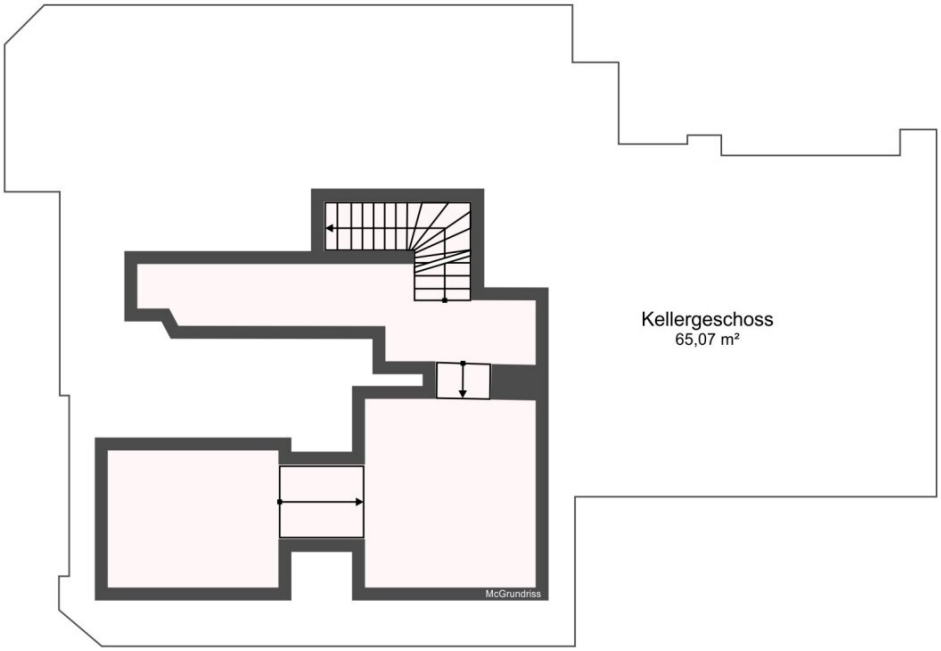
16°EAST
real estate

16 EAST
real estate

16 EAST
real estate




16°EAST
real estate




16°EAST
real estate

# VERKAUFSPLAN - TOP 1A

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/2

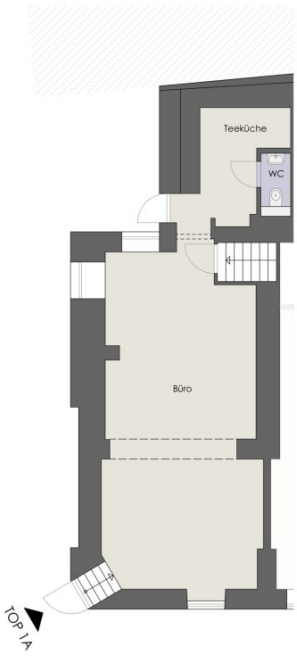
## HAUS A
**Top 1A**

**ERDGESCHOSS**

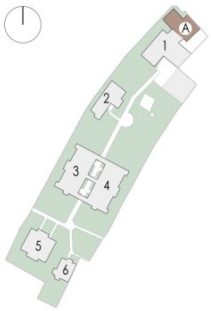
**RAUMAUFSTELLUNG**

| | |
|---|---|
| Büro | 47.88 m² |
| Teeküche | 8.79 m² |
| WC | 1.51 m² |

SUMME EG 58.18 m²




0 4m M 1:100




LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

Staatl. befugter und beeideter ZT
Arch. DI Thomas Kropatschek
Otto Bauer Gasse 5 / 17
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT
Telefon: +43 660 6866887
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at
Web: www.hauptwerk-zt.at

Unverbindlicher Wohnungsplan - Naturmaße sind erforderlich
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten Flächen vorbehalten

18.07.2025

16 EAST
real estate

# VERKAUFSPLAN - TOP 1A

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/2

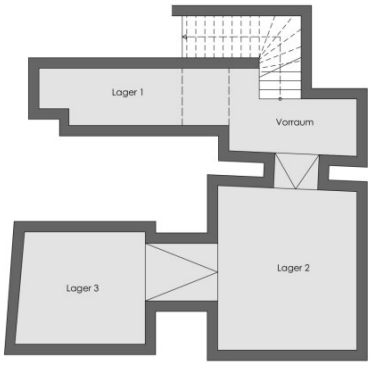
## HAUS A
**Top 1A**

**KELLERGESCHOSS**

**RAUMAUFSTELLUNG**

| | |
|---|---|
| Vorraum | 11.46 m² |
| Lager 1 | 8.73 m² |
| Lager 2+3 | 39.11 m² |

SUMME KG 59.30 m²




0 4m

M 1:100

LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

Staatl. befugter und beeideter ZT
Arch. DI Thomas Kropatschek
Otto Bauer Gasse 5 / 17
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT
Telefon: +43 660 6866887
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at
Web: www.hauptwerk-zt.at

Unverbindlicher Wohnungsplan - Naturmaße sind erforderlich
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten Flächen vorbehalten

18.07.2025

16 EAST
real estate

# Objektbeschreibung

**Moderne 1-Zimmer-Bürofläche im Erstbezug – Helle Lage mit Straßenzugang und Ausbaupotential!**

Zum Verkauf steht eine **1-Zimmer-Bürofläche im Erstbezug.** Die Büroeinheit überzeugt durch ihren **praktischen Straßenzugang** und eine **moderne, offene Gestaltung.** Zusätzlich bietet der **direkte Zugang zu einem Keller mit Ausbaupotential** eine flexible Erweiterungsmöglichkeit für Ihre individuellen Bedürfnisse.

**INFOS ZUR WOHNUNG**

- **BÜROFLÄCHE:** ca. 57,50 m²
- **KELLERFLÄCHE / ARCHIV** ca. 65,07 m²
- **Teeküchenbereich**
- **Gästetoilette**
- **Tiefgarage mit direktem Zugang über das Stiegenhaus** (Stellplätze: monatlich € 132,--)

**HIGHLIGHTS**

- **Direkter Straßenzugang**
- **Echtholz-Fischgrätparkett mit Fries**
- **Fenster und Türen mit charmantem Altbau-Charakter**
- **Fußbodenheizung**

- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen,** Sitzgelegenheiten

**INFRASTRUKTUR:**

**Nahversorgung:** Obkirchermarkt, Supermärkte, Bächerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

**Gastronomie:** Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

**Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

**Freizeit:** Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

**VERKEHRSANBINDUNG:**

**Buslinie 39A:** Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

## Kaufpreis: € 390.000,00

**TG-Stellplatz: € 27.500,00**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Betriebskosten netto gesamt: € 394,40**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap