Repräsentantes Büro in zentraler Lage in Wien!



Objektnummer: 5868

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	132,00 m²
Nutzfläche:	132,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	3
Keller:	1,74 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

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

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200



























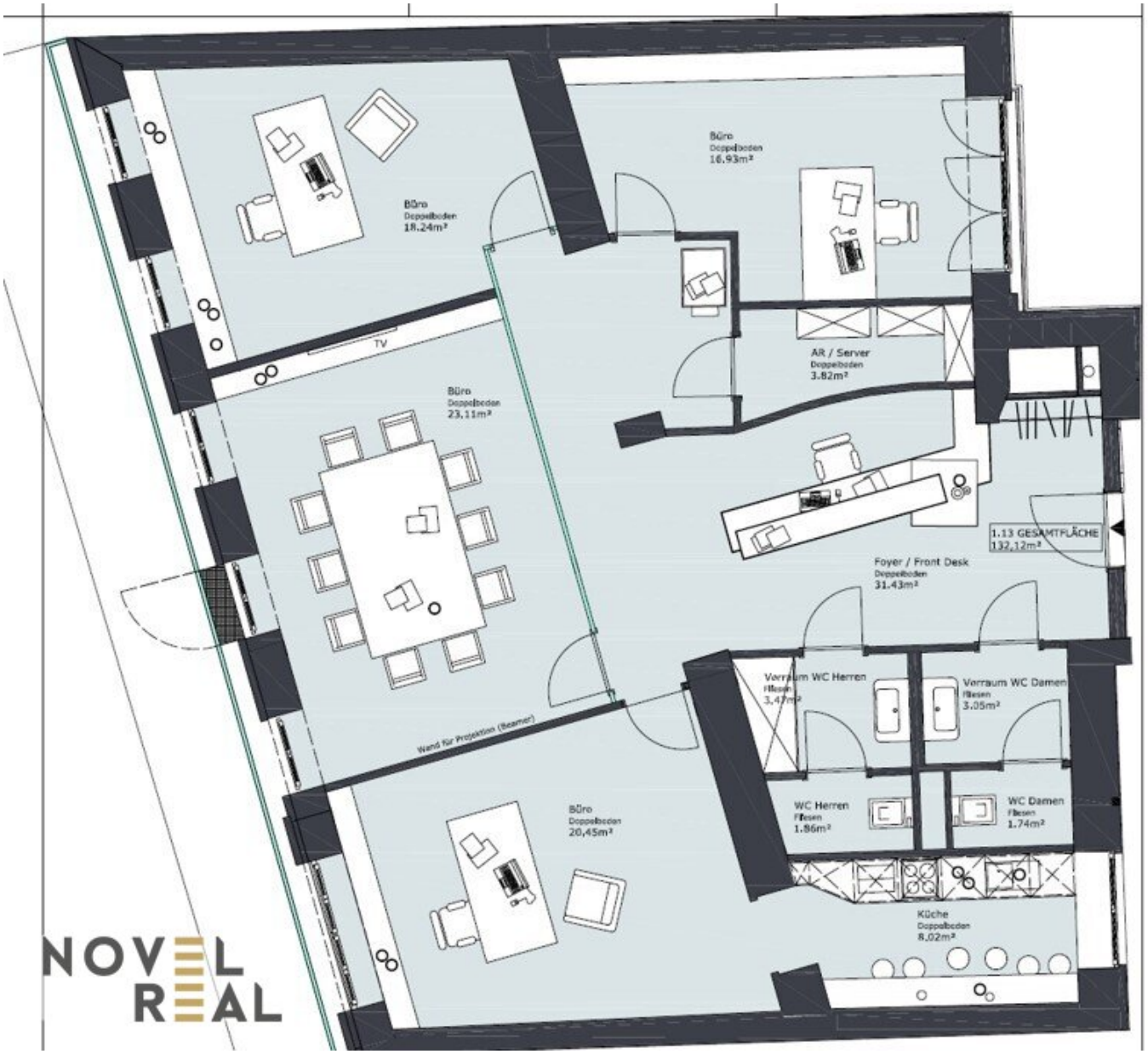









3. STOCK


Büro
Doppelboden
18.24m²
Büro
Doppelboden
16.93m²
TV
Büro
Doppelboden
23,11m²
AR / Server
Doppelboden
3.82m²
1.13 GESAMTFLÄCHE
132,12m²
Foyer / Front Desk
Doppelboden
31.43m²
Vorraum WC Herren
Fliesen
3,47m²
Vorraum WC Damen
Fliesen
3.05m²
Wand für Projektion (Beamer)
Büro
Doppelboden
20,45m²
WC Herren
Fliesen
1.86m²
WC Damen
Fliesen
1.74m²
Küche
Doppelboden
8,02m²
NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Willkommen in unserem modernen zentralen Büro! Mit einer Gesamtfläche von 132,12m2 bietet dieses Büro alles, was Sie für ein effizientes Arbeiten benötigen.

Die vier hellen und großzügigen Büroräume lassen sich individuell nutzen und bieten genügend Platz für Ihre kreativen Ideen. Eigene Büroräumlichkeiten für Sie und Ihre Mitarbeiter und separate Meetingräume stehen zur Verfügung um optimales angenehmes Arbeiten zu gewährleisten. Auch ein Freizeitraum für Ihre Mitarbeiter würde sich hier anbieten um sich von der Arbeit zu entspannen, kreativ zu werden, oder nach der Arbeit mit den Kollegen den Tag ausklingen zu lassen.

Ein separater Serverraum sorgt dafür, dass Ihre Technik immer bestens geschützt ist.

Der großzügige schöne Empfangsbereich empfängt Ihre Gäste mit Stil und lädt zum Verweilen ein. Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich während der Arbeitszeit zu stärken und gemeinsam mit Ihren Kollegen eine Pause einzulegen.

Zwei separate WCs sorgen dafür, dass privater Platz für alle vorhanden ist. Die Räume mit viel Gestaltungmöglichkeiten machen dieses Büro zu einem Ort, an dem Arbeiten Freude bereitet.

Diese großzügige Immobilie bietet eine flexible Nutzung als Wohnung oder Büro und überzeugt mit einer durchdachten optimalen Raumaufteilung sowie einer attraktiven Lage.

Die Nutzung als Büro oder Wohnung ist individuell nach Ihren Wünschen gestaltbar und nutzbar! Egal wie Sie sich entscheiden, Sie können auch beides kombinieren- Wohnen und Office! Alles ist möglich!

Weiters stehen 3 Parkplätze zum Kauf in der eigenen Haus-Garage zur Verfügung. Diese sind bequem mit dem Lift erreichbar.

Die Lage in Margareten zur Grenze Wieden, ist optimal und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung.

Highlights:

Zentrale Lage in Wien:

Das Büro befindet sich in einer begehrten Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung, ideal für Kunden- und Mitarbeiterzugang.

Optimale Raumaufteilung:

Perfekt abgestimmte klimatisierte Räumlichkeiten für verschiedene Arbeits- und Kommunikationsbereiche.

Lichtdurchflutete Arbeitsbereiche:

Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme, natürliche Beleuchtung in den Büros und dem Empfangsbereich.

Besondere Merkmale:

- **Flexible Nutzung**: Ideal als Wohnung oder Büro geeignet. Die flexible Gestaltung dieser Immobilie ist jederzeit möglich!

- **3 Parkplätze stehen zum Kauf** in der eigenen Haus-Garage zur Verfügung. Diese sind mit dem Lift bequem erreichbar.

- Zusätzlich steht eine **großzügige Lagerfläche von 30 m² zum Kauf bereit.**

Es steht noch eine weitere vergleichbare Einheit im Haus zur Verfügung! Ebenfalls flexibel nutzbar als Wohnung oder Büro und individuell nach Ihren Wünschen gestaltbar!

Infrastruktur:

Die Wiedner Hauptstraße ist eine der bekanntesten und belebtesten Straßen Wiens. Sie verbindet den Karlsplatz im ersten Bezirk mit dem Matzleinsdorfer Platz im fünften Bezirk und erstreckt sich durch den vierten Bezirk Wieden. Mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und historischen Gebäuden ist sie ein wichtiger Knotenpunkt sowohl für Einheimische als auch für Touristen.

Die Straße ist geprägt von ihrer Vielfalt. Hier trifft Tradition auf Moderne: Während

altehrwürdige Gebäude und Denkmäler an die reiche Geschichte Wiens erinnern, laden moderne Boutiquen und trendige Lokale zum Verweilen und Entdecken ein. Die Wiedner Hauptstraße ist auch ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der von Straßenbahnen und Bussen frequentiert wird, was die Erreichbarkeit der umliegenden Viertel erleichtert.

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Stra?enbahn Linie 1 und 62, Bus, U-Bahn U1, Badner Bahn, alles in Gehweite erreichbar.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Büroangebot. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Büro willkommen zu heißen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

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

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 0660 442 7200 oder per E-Mail: nj@novel-real.at.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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