

**Moderne(s) Büro/Praxis in 1130 Wien - Top Lage,  
teilsaniert, 52m<sup>2</sup>, U-Bahn-Nähe!**



**Objektnummer: 7080/76**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amalienstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	223,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.711,54 €
Betriebskosten:	170,15 €
USt.:	34,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



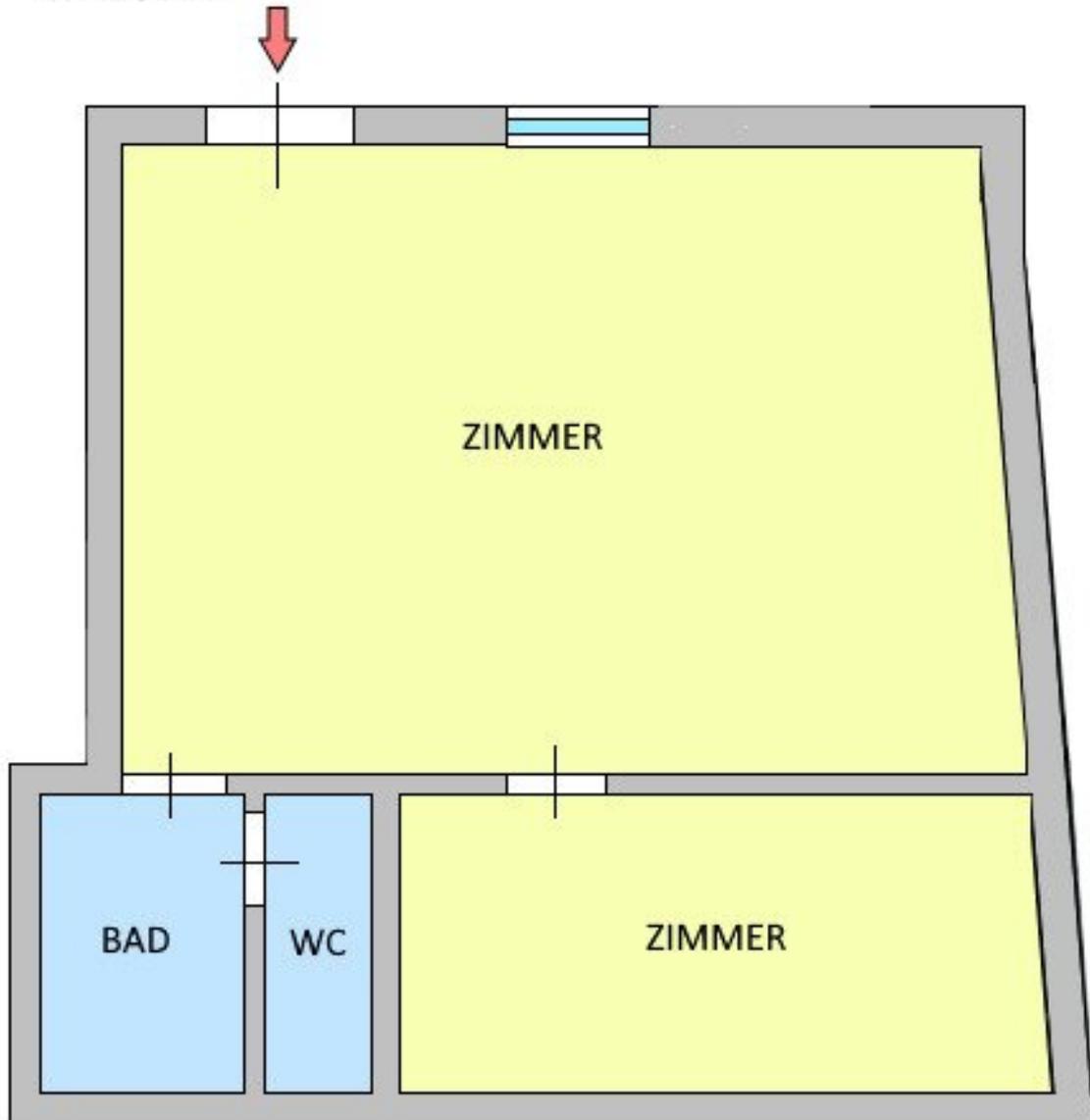
### Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH  
Seitenstettengasse 5 / 37  
1010 Wien





WFL: 52 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Büro oder Ihre Praxis im Herzen von 1130 Wien – eine einzigartige Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten!

Mit einer großzügigen Fläche von 52 m<sup>2</sup> bietet dieses teilsanierte Objekt im Erdgeschoss nicht nur ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten, sondern auch eine angenehme Atmosphäre, die sowohl Mitarbeiter als auch Kunden willkommen heißt. Die zwei hellen Zimmer sind flexibel nutzbar und können ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Der Stadtblick, den Sie von den Fenstern genießen können, schafft eine inspirierende Arbeitsumgebung, die Ihre Kreativität anregt und gleichzeitig für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgt. Ausgestattet mit modernen Fliesen, einer hochwertigen Einbauküche sowie einer effizienten Etagenheizung, erfüllt diese Immobilie alle Anforderungen für eine moderne Praxis oder ein Büro.

Die Lage könnte nicht besser sein: Nur einen kurzen Fußweg entfernt finden Sie eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Dies erleichtert nicht nur den Zugang für Ihre Kunden, sondern auch für Ihre Mitarbeiter, die von der ausgezeichneten Lage profitieren.

Die Umgebung ist ideal für alle, die in einem lebendigen Viertel arbeiten möchten. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Annehmlichkeiten: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und sogar eine Bäckerei. So haben Sie alles, was Sie brauchen, direkt vor der Tür – ideal für kurze Pausen oder um schnell etwas zu besorgen.

Zusätzlich ist im Gebäude ein Fahrradraum vorhanden, der Ihnen die Möglichkeit bietet, umweltfreundlich zur Arbeit zu kommen und Ihr Fahrrad sicher abzustellen.

Diese Immobilie in 1130 Wien ist nicht nur ein Ort zum Arbeiten, sondern auch ein Raum, der Sie inspiriert und motiviert. Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in einem der gefragtesten Stadtteile Wiens zu etablieren. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap