

## **Belagsfertiges 3-Zimmer Büro in Toplage, Nähe Stephansplatz**



**Objektnummer: 3413**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	93,67 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	93,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaufpreis:</b>	2.400.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,79 €
<b>Heizkosten:</b>	47,14 €
<b>USt.:</b>	36,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



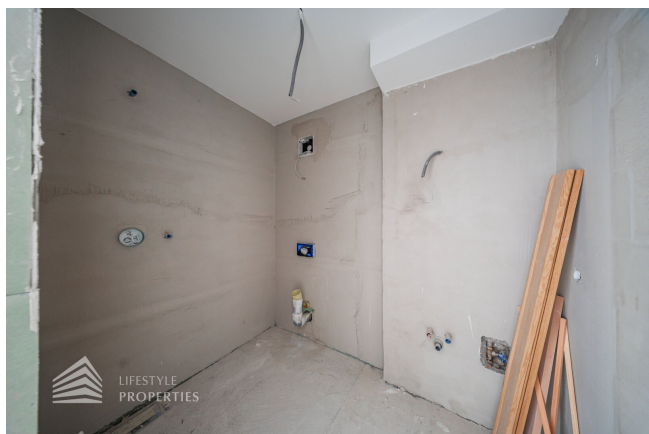
**Aleksandar Mihajlovic**

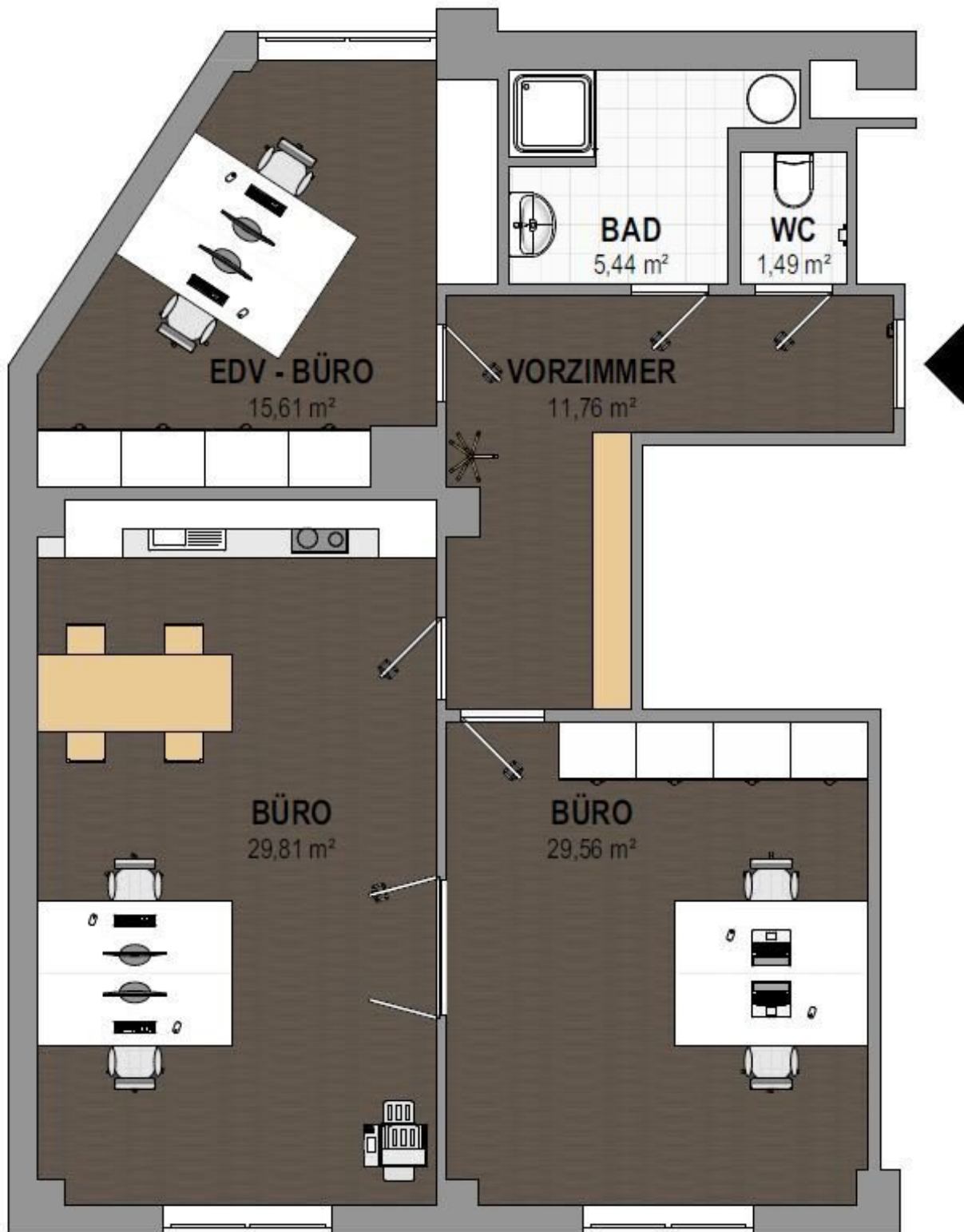
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein einzigartiges, belagsfertiges 3-Zimmer Büro in bester Lage der Wiener Innenstadt.

Das Büro liegt im vierten Liftstock eines im Jahr 1952 erbauten Hauses und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Es teilt sich auf in einen Vorraum, drei Büroräume, ein Bad sowie eine separate Toilette. Das Büro wird belagsfertig übergeben. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Generalsanierung.

Bei Betreten der Immobilie gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, von welchem aus Sie zentral alle Räumlichkeiten erreichen. Linkerhand gelangen Sie in den größten der drei Büroräume, welcher sich über eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> erstreckt. Durch ein großes Fenster wird der Raum angenehm mit Licht durchflutet wird, wodurch eine ideale Arbeitsatmosphäre geschaffen wird. Direkt nebenan finden Sie einen ca. 29 m<sup>2</sup> großen Raum vor. Auch dieser ist sehr hell und einladend gestaltet. Wenn Sie vom Eingang geradeaus gehen, gelangen Sie in den dritten Büroraum, welcher eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> bietet. Nebenan befinden sich das ca. 5 m<sup>2</sup> große Bad sowie die separate Toilette. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Zusätzlich fallen noch monatliche Heizkosten in Höhe von € 32,40 zzgl. USt. sowie Kosten für das Wasser in Höhe von € 14,74 zzgl. USt an.

Die Immobilie überzeugt zweifelsohne durch Ihre zentrale Lage im Herzen Wiens. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linien U1 und U3 sowie die Buslinien 1A, 2A und 3A gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap