

**PROVISIONSFREI! MODERNE PRAXISFLÄCHEN ODER
BÜROFLÄCHEN NÄHE KAGRANERPLATZ!**



Objektnummer: 6087

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	183,00 m²
Verkaufsfläche:	183,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	26,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	3.045,00 €
Miete / m²	13,66 €
Betriebskosten:	545,00 €
USt.:	609,00 €
Provisionsangabe:	

10.962,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10

1030 Wien

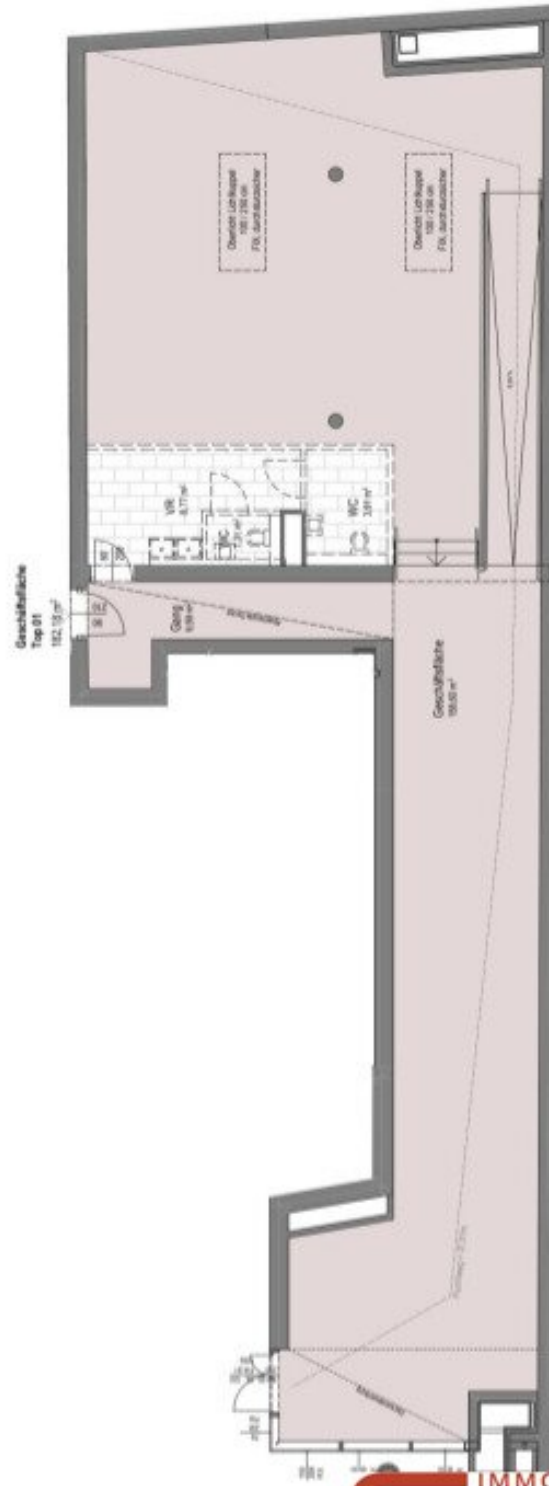
T +43 676 733 7206

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur





Overzicht Liefstapels
7000 / 2500 cm
FOL. durchsichtiger

Overzicht Luchtkoppel
130 / 250 cm
Fik. 1001-1002

Gesamthandelsfläche

Contingency

51

100

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26



Erdbeschoss

Schnitt

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Design und optimaler Lage, die sowohl für Ihre beruflichen Anforderungen als auch für Ihre Klienten von großem Vorteil ist. Mit einer großzügigen Fläche von 183 m² im Erdgeschoss ist dieses Objekt ein Erstbezug und wartet darauf, von Ihnen gestaltet zu werden. Das lichtdurchflutete Geschäftsfläche bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Praxis oder Büro, hier haben Sie genügend Platz, um Ihre Visionen zu verwirklichen. Die durchgängige Fußbodenheizung und die zentrale Heizungsanlage garantieren Ihnen ein behagliches Raumklima, unabhängig von der Jahreszeit. Zudem profitieren Sie von einer Dusche, die den Komfort für Sie und Ihre Klienten erhöht. Der barrierefreien Zugang und erleichtert den Besuch für alle, die Ihre Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnstationen sowie der Bahnhof, sodass Ihre Klienten und Mitarbeiter mühelos zu Ihnen gelangen können.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung über Sole- Erdwärme- Wärmepumpe
- Elektrischer Sonnenschutz
- Loggia
- Kunststoff- Alufenster mit 3- fach- Verglasung

Stiege	Top	Etage	Zimmer	WFL	NFL gew.	Loggia	Balkon	Terrasse	Ausrichtung	Eigen nutzer	Anleger	€/m ² WNFL gew.
GF	1	EG		182,18m ²	182,18					670.000€	595.820€	3.271€
BT 1	2	1.OG	2	50,53	55.80	5,12m			S	309.0	274.7	4.925

				m ²	m ²	²				00€	89€	€
BT 1	10	3.OG	2	50,53 m ²	55,80 m ²	5,12m ²			S	337.9 00€	299.9 54€	5.386 €
BT 1	22	2.DG	3	67,88 m ²	74,78 m ²			25,56 m ²	S	479.0 00€	425.9 67€	5.696 €
BT 1	23	2.DG	3	92,92 m ²	99,15 m ²			20,98 m ²	S	599.0 00€	487.0 00€	4.912 €
BT 3	25	1.DG	3	89,65 m ²	93,59 m ²		3,10m ²	7,09 m ²	N	569.0 00€	470.4 31€	5.169 €
BT 3	30	2.DG	2	83,65 m ²	91,01 m ²			26,90 m ²	S	529.0 00€	470.4 31€	5.169 €
BT 2	10	1.DG	2	74,47 m ²	79,19 m ²			9,44 m ²	N	479.0 00€	426.9 67€	5.379 €

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap