

**360° TOUR // VINEYARD RESIDENCES -  
GESCHÄFTSLOKAL in NEUSTIFT AM WALDE**



Geschäftslokal

**Objektnummer: 17983**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Einzelhandel                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>          | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 75,01 m <sup>2</sup>             |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 299.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

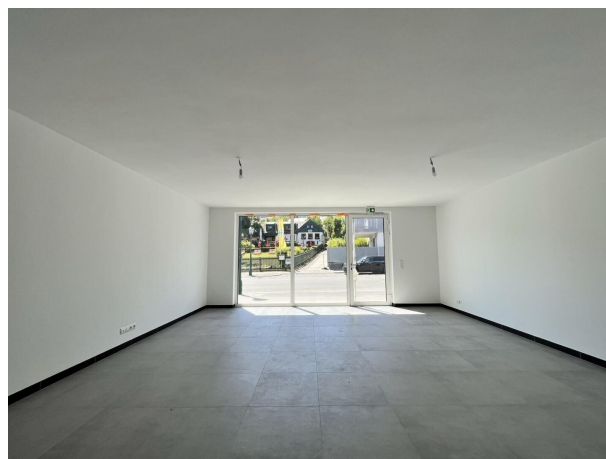
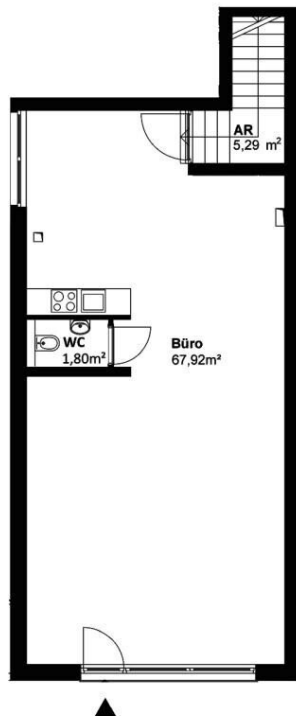
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

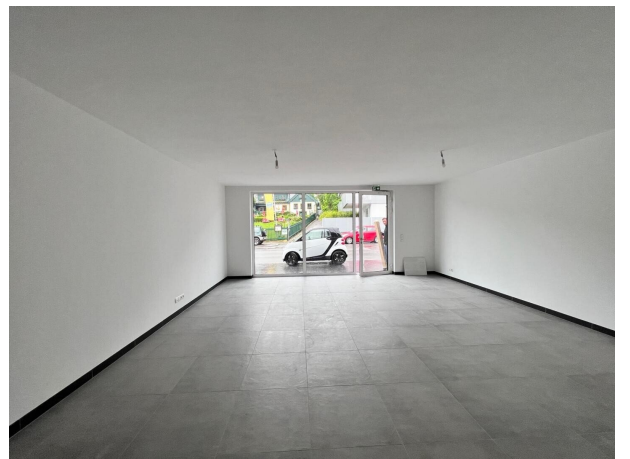
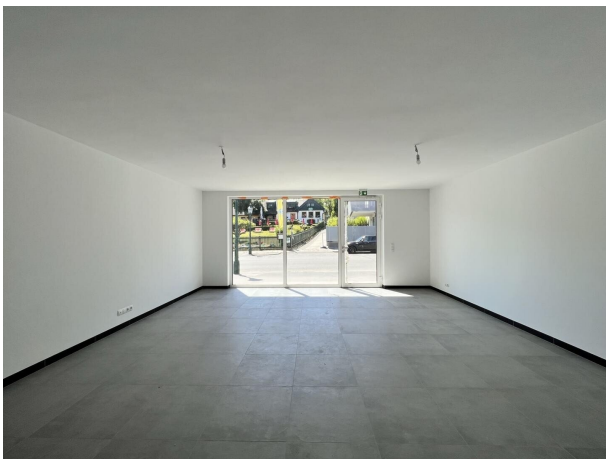
T +43-1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

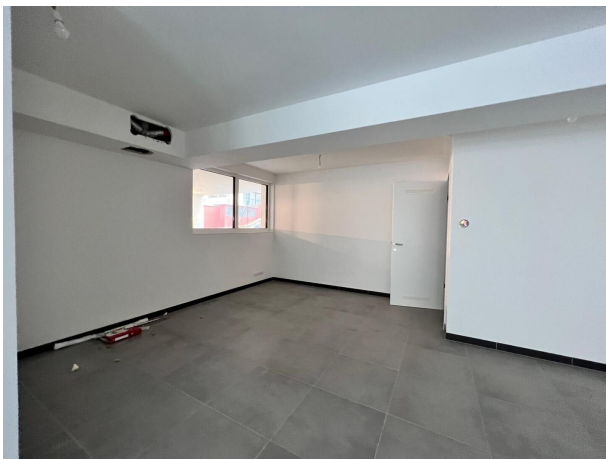
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Soweit die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen ist auch die rechtlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.







# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG-NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO IN NEUSTIFT

Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumsgeschäftslokal mit ca. 75m<sup>2</sup> Bürofläche zum Verkauf

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 4 Wohneinheiten, welches im Jahre 2021 errichtet wurde.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

Raumaufteilung:

Das Büro mit ca. 75,01 m<sup>2</sup> Bürofläche liegt im Erdgeschoss und gliedert sich in folgende Räume:

Büro ca. 67,92 m<sup>2</sup>

separate Toilette mit Handwaschbecken ca. 1,80 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 5,29 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

- Feinsteinzeug-Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach isolierverglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüre
- Lift

PKW-Stellplätze im Innenhof können um Euro 50.000,-

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Der Wienerwald und die Weingärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist die Umgebung bestens geeignet.

Zusätzlich lädt eine Vielzahl an Heurigen zum Verweilen ein. In der naheliegenden Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 47,6 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap