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



Geschäftslokal

**Objektnummer: 18157** 

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Halle / Lager / Produktion - Werkstatt

Österreich

1190 Wien

2022

Neuwertig

75,01 m<sup>2</sup>

B 47,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

299.000,00 €

# **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.

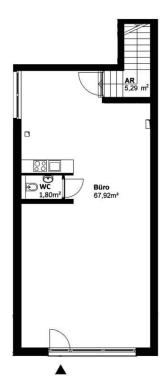






Die in den Unterlagen dargestetten Einschlungigegenstände, Gartengestallungen oder Visualskrungen sind unwerbindliche Vorschlüge bzw. Referenzbilder. Sie dienen ledglich der lisstration und werden richti Verlragsbestandteil und sind daher auch nicht im Koulpreis inbegriffen. Sowohl die in den Pflänen angeführten Quadratmeterflächen as auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Pflänen lännen.





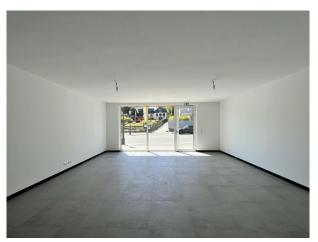




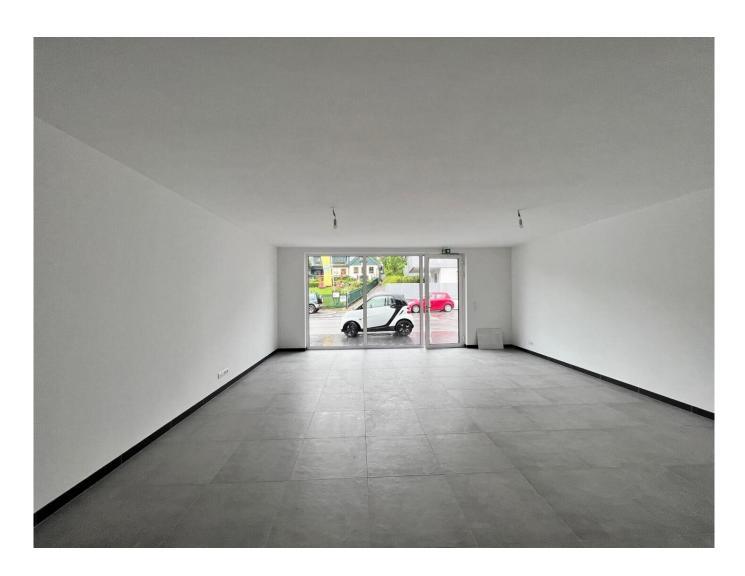
















# **Objektbeschreibung**

#### **ERSTBEZUG-NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO IN NEUSTIFT**

Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumsgeschäftslokal mit ca. 75m² 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 m² 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 m²

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

#### Ausstattung:

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

- Sicherheitseingangstüre
- Lift

PKW-Garagenplätze im Innenhof können um Euro 50.000,- je Stellplatz zusätzlich erworben werden.

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/m²a, 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