# Attraktive Geschäftsfläche / Praxisfläche in 1090 Wien – 164m² für 620.000 €! Ideal für Ihre Vision!



Objektnummer: 7939/2300162044

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Nutzfläche:

Zimmer:

Kaufpreis:

Betriebskosten: USt.:

Provisionsangabe:

22.320,00 € inkl. 20% USt.

Büro / Praxis - Praxis

Österreich

1090 Wien, Alsergrund

Gepflegt Altbau 164,10 m<sup>2</sup>

5

620.000,00 € 377,34 €

75,47 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44 2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

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



















# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Traumobjekt im Herzen von 1090 Wien! Diese großzügige Bürooder Praxisfläche bietet Ihnen nicht nur eine herausragende Lage, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 164,1 m², verteilt auf fünf helle und einladende Zimmer, ist dieser Raum ideal für Ärzte, Therapeuten oder als modernes Büro geeignet. Die gepflegte Ausstattung mit Fliesen und Linoleum sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lässt sich mühelos an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Ob Sie die Räume in offene Arbeitsbereiche verwandeln oder separate Behandlungszimmer einrichten möchten, hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Die Massivbauweise garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch eine ausgezeichnete Akustik, die besonders in einem Praxisumfeld von Vorteil ist. Sie können sich auf eine ruhige und professionelle Arbeitsumgebung freuen, die sowohl für Sie als auch für Ihre Klienten einladend ist.

Ein weiterer unschätzbarer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie und Ihre Kunden gelangen bequem und schnell an Ihr Ziel. Zudem ist der Bahnhof in unmittelbarer Nähe, was die Erreichbarkeit aus den umliegenden Bezirken und Städten zusätzlich erhöht.

Die Lage selbst ist ein wahres Paradies für alle, die eine gute Erreichbarkeit und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten schätzen. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind gleich um die Ecke. Für die jüngeren Generationen stehen Schulen, Kindergärten und Hochschulen zur Verfügung, was die Lage besonders attraktiv macht. Zusätzlich gibt es zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe, die für eine bequeme Verpflegung und Einkaufsmöglichkeiten sorgen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Objekt zu erwerben und sich den Traum von einer eigenen Praxis oder einem modernen Büro im Stadtzentrum zu erfüllen.

Der Kaufpreis von 620.000,00 € bietet Ihnen eine wertvolle Investition in die Zukunft – sowohl für Ihre berufliche Laufbahn als auch für Ihr persönliches Wohlbefinden.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen

Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und gestalten Sie Ihre Zukunft in dieser attraktiven Immobilie in 1090 Wien!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

# Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap