

**AUSGEZEICHNETE LAGE NÄHE MARIAHILFER STRASSE
- IDEAL FÜR BÜRO/PRAXIS - RAUM FÜR IDEEN**



Objektnummer: 4795

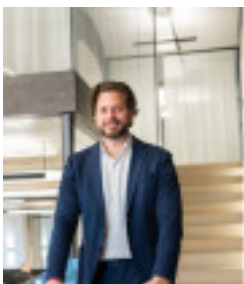
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stumpergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	76,82 m²
Gesamtfläche:	76,82 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	205.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.668,58 €
Betriebskosten:	134,09 €
USt.:	26,82 €
Provisionsangabe:	

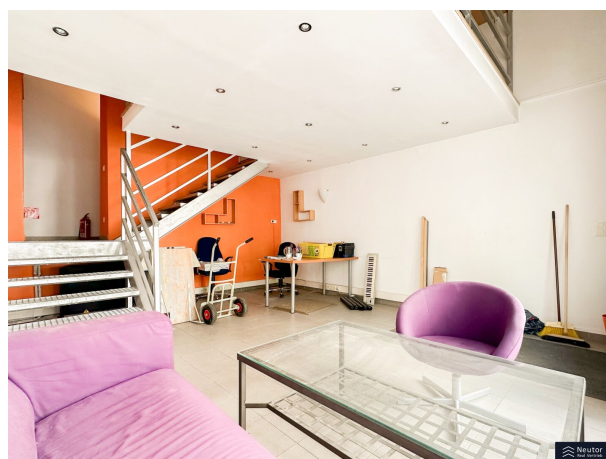
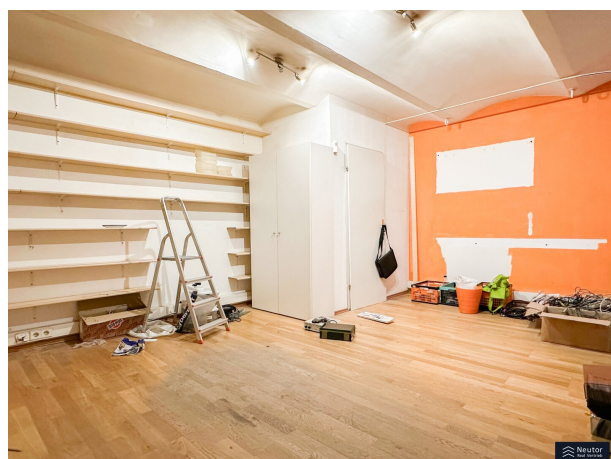
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

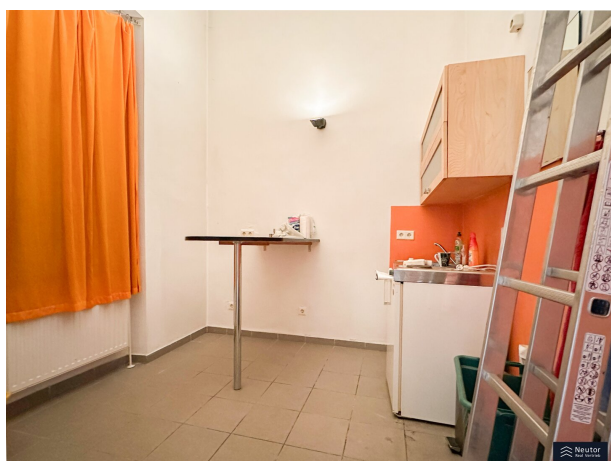
Ihr Ansprechpartner

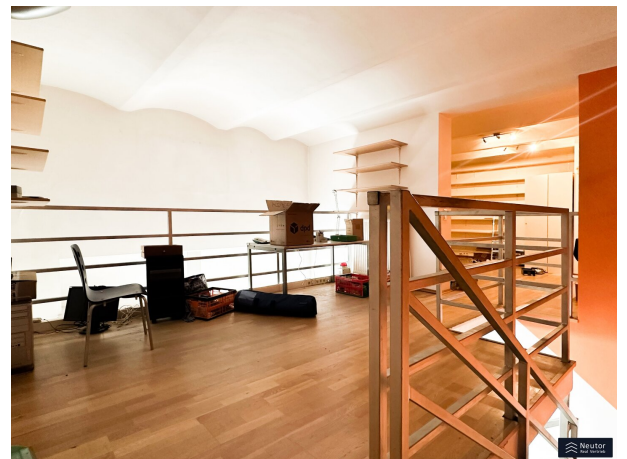
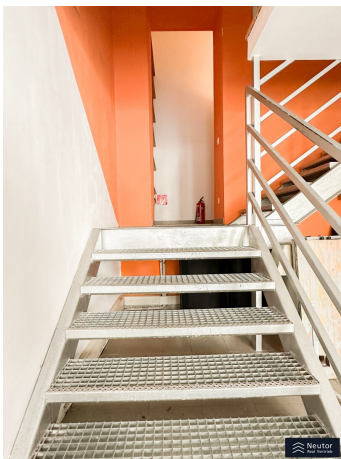


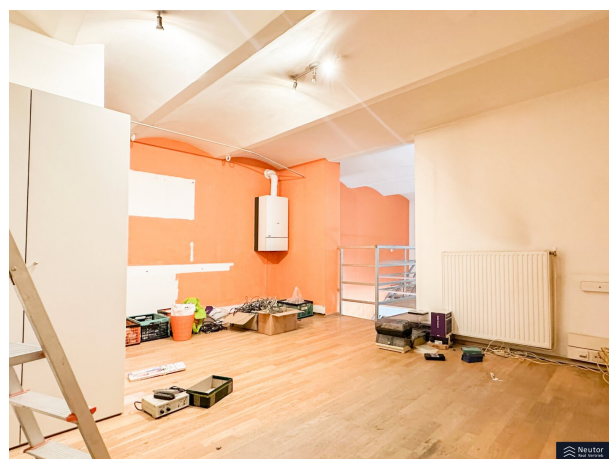
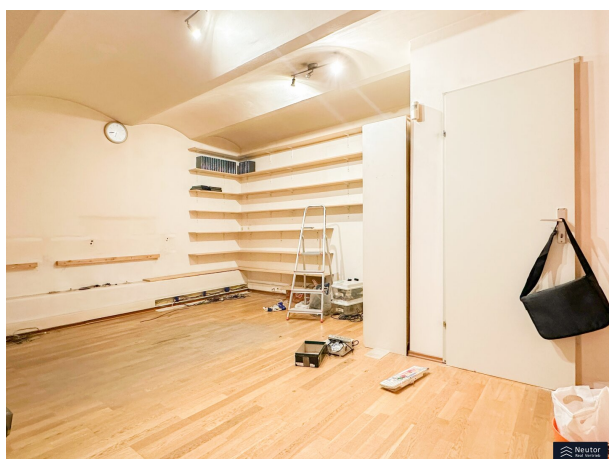
Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG

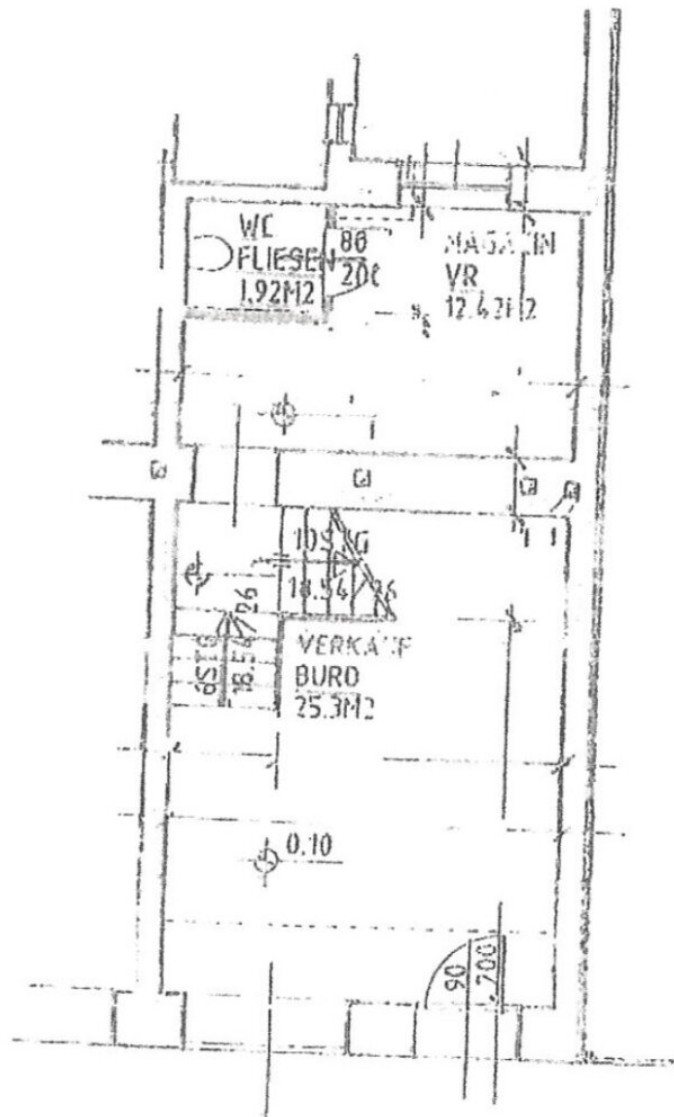


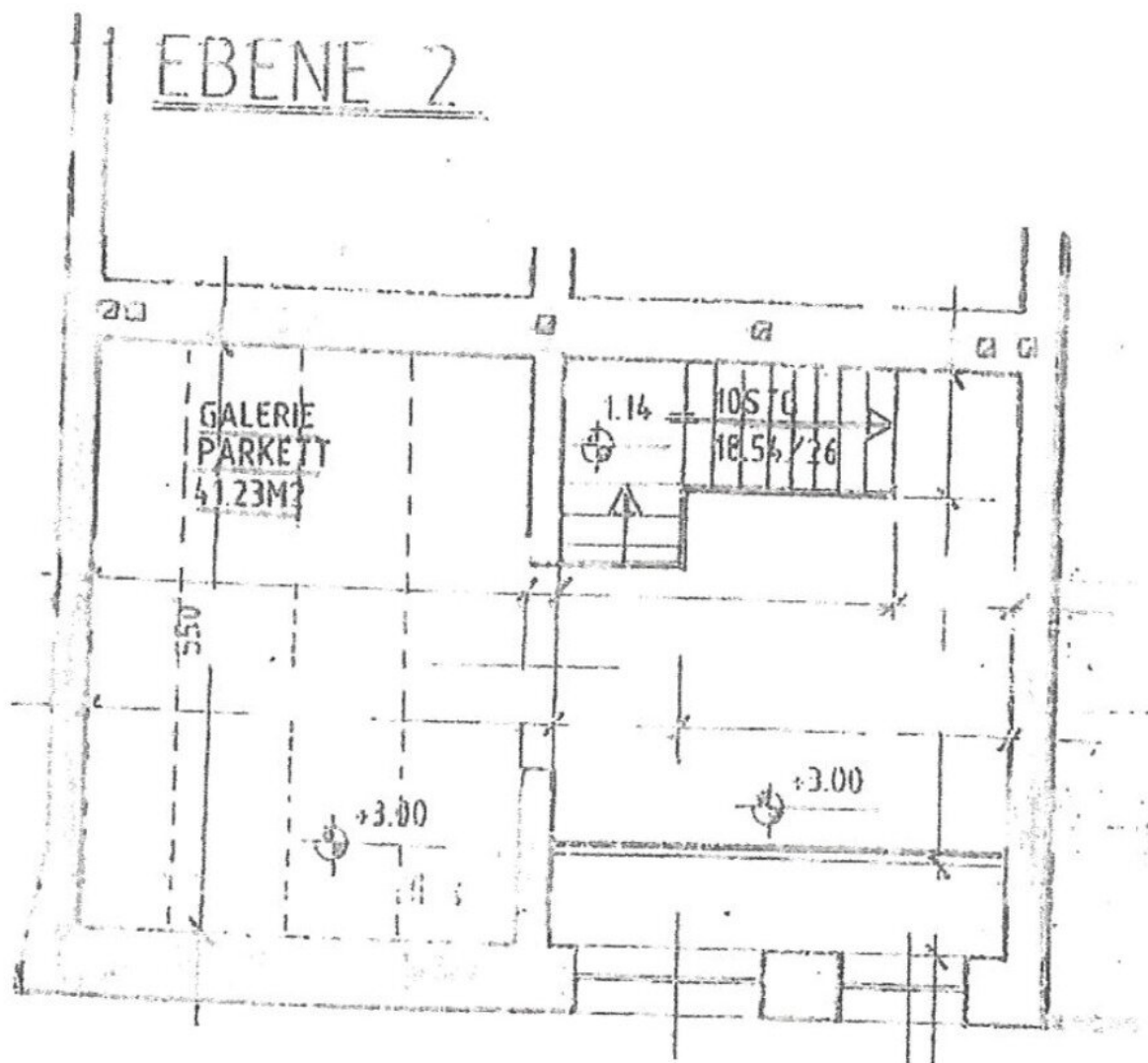












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Büro in der Nähe zur Mariahilfer Straße – eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage mit hohem Entwicklungspotenzial.

Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 76,82 m²

Zimmer: 3

WC: ja

Küche: Teeküche

Stockwerk: EG

Heizung: Gas, Etagenheizung

Galerie: ja

Beschreibung:

Die Immobilie erstreckt sich über vier gut geschnittene Räume, die sich flexibel nutzen und individuell gestalten lassen. Ob als stilvolle Praxis oder modernes Büro mit besonderem Charakter – hier ist Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Die Räume sind durchdacht angeordnet und bieten sowohl offene Flächen für Kundenkontakte als auch abgeschlossene Einheiten für konzentriertes Arbeiten oder Lagerzwecke. Die Küche ist mit einer Teeküche sowie allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet und bietet damit Komfort im täglichen Betrieb. Sie bildet einen angenehmen Rückzugsort für Pausen oder kleine Meetings im Arbeitsalltag. Ein separates WC rundet das Raumangebot ab und ergänzt die funktionale Ausstattung des Lokals. Der Gesamteindruck des Lokals ist hell, freundlich und einladend. Die architektonischen Details schaffen eine angenehme Atmosphäre, die sowohl Kunden als auch Mitarbeiter anspricht. Die Räume bieten eine hervorragende Grundlage für ein stilvolles Interior-Design oder eine individuelle Raumgestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Die Nähe zur Mariahilfer Straße bedeutet nicht nur höchste Frequenz und Sichtbarkeit,

sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, was das tägliche Arbeitsumfeld zusätzlich aufwertet.

Kosten:

Kaufpreis: € 205.000,-

BK: € 251,82 - inkl. USt, REP-Rücklage

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur:

Diese Immobilie liegt im Herzen von Mariahilf, nur wenige Schritte von der pulsierenden Mariahilfer Straße entfernt. Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Restaurants, charmanten Cafés und einem reichen kulturellen Angebot. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Haus des Meeres im Esterházypark, ein beliebtes Highlight.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die U3-Station Zieglergasse und die U4-Station Margaretengürtel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in alle Stadtteile Wiens. Ergänzt wird die perfekte Lage durch ein dichtes Netz an Bus- und Straßenbahnlinien sowie nahegelegene Parks, die Erholung und Natur inmitten der Stadt ermöglichen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap