Attraktives Büro/Praxis/Geschäftslokal in 1170 Wien

Objektnummer: 6900

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Bürofläche:	262,00 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Keller:	56,36 m²
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,64
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	657,71 €
Heizkosten:	382,67 €
USt.:	208,07 €

Provisionsangabe:

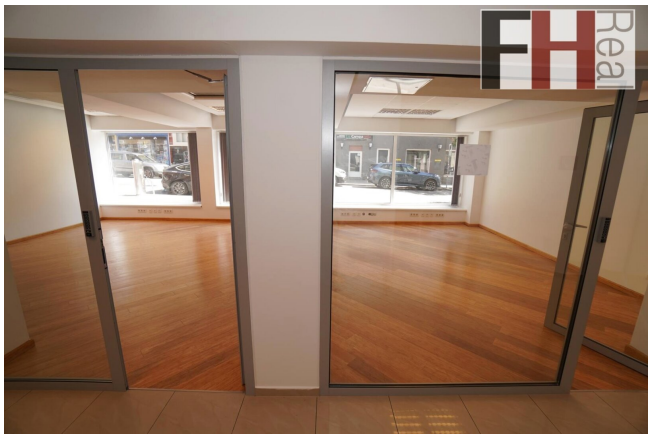
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926
H +43 664 5541274



Objektbeschreibung

Attraktives Büro/Praxis/Geschäftslokal

Willkommen zu Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche in 1170 Wien – eine erstklassige Immobilie, die sowohl für Unternehmer als auch für Gesundheitsdienstleister eine hervorragende Gelegenheit bietet!

Die Büro/Praxis/Geschäftsräumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1970. Das zum Verkauf stehende Objekt umfasst insgesamt eine Nutzfläche von ca. 318 m² (ca. 262 m² EG+ ca.56 m² Lager UG)

Diese attraktive Einheit im Erdgeschoss besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung mit insgesamt fünf hellen und einladenden Zimmern. Durch die großzügige Verglasung zur Strasse und zu den Innenbereichen gelangt viel Tageslicht und direkte Sonne in die Räumlichkeiten und sorgt für ein freundliches und helles Arbeitsklima.

Die klare Raumaufteilung und breite Verkehrswege sorgen für Struktur und eine klare Aufteilung. So lassen sich auch unterschiedliche Diskretionsbereiche und verschiedene Nutzungsarten gut darstellen. Vom Grossraumbüro bis zum Schulungsraum oder auch eine Coworking Einrichtung- viele Nutzungsmöglichkeiten sind denkbar und auch leicht umsetzbar.

Obligatorisch getrennte Toiletten und eine Kaffeeküche liegen zentral inmitten der Büroanordnung. Ein eigener Serverraum steht für die technische Ausstattung zur Verfügung.

Zwei weitere Zugänge zum Objekt sowie ein großzügiger Logistik/Archivbereich ergänzen die eigentlichen Arbeitsflächen.

Für zusätzlichen Stauraum steht noch ein Kellerbereich mit ca. 50 m2 zur Verfügung.

Die Böden sind mit strapazierfähigen und pflegeleichten keramischen Belägen ausgeführt, in den Büroräumlichkeiten mit wertigen Holzbelägen.

Die Beheizung und Beleiferung mit Warmwasser übernimmt die hauseigene Ölheizung.

Teilweise können die Räume auch klimatisiert werden.

Eine entsprechende EDV Verkabelung, eine eigene Alarmanlage sowie eine umfangreiche technische Ausstattung runden das Angebot entsprechend ab.

Das Geschäftslokal wurde im Jahr 2014 general saniert und ist per sofort bezugsfertig.

Ob Sie ein dynamisches Büro oder eine moderne Praxis einrichten möchten, hier haben Sie

ausreichend Platz, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung – mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe – sorgt dafür, dass Ihre Kunden und Patienten Sie bequem erreichen können. Sie benötigen nur einige Minuten zur U-Bahn Station AKH

oder zum Elterleinplatz mit Straßenbahnlinie 46.

Für Kunden und Mitarbeiter steht direkt vor der Haustüre sogar eine E-Auto Ladestation der Wien Energie bereit.

Zusätzlich zu den innerstädtischen Anbindungen profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In der Umgebung finden Sie Apotheken, zahlreiche Lokale und Geschäfte- sie alle sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Familienfreundliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und höhere Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, runden das Angebot ab und machen diese Lage besonders attraktiv.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 Montags bis Freitags zwischen 08:00 und 18:00 gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap