

**TOP Büro 64m2 Erstbezug in absoluter Ruhelage
Provisionsfrei**



Ansicht Büro aus Vorraum

Objektnummer: 6547/4084

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	67,62 m ²
Gesamtfläche:	75,18 m ²
Bürofläche:	64,38 m ²
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.957,70 €
Betriebskosten:	181,55 €
Heizkosten:	77,51 €
USt.:	36,31 €

Ihr Ansprechpartner



Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

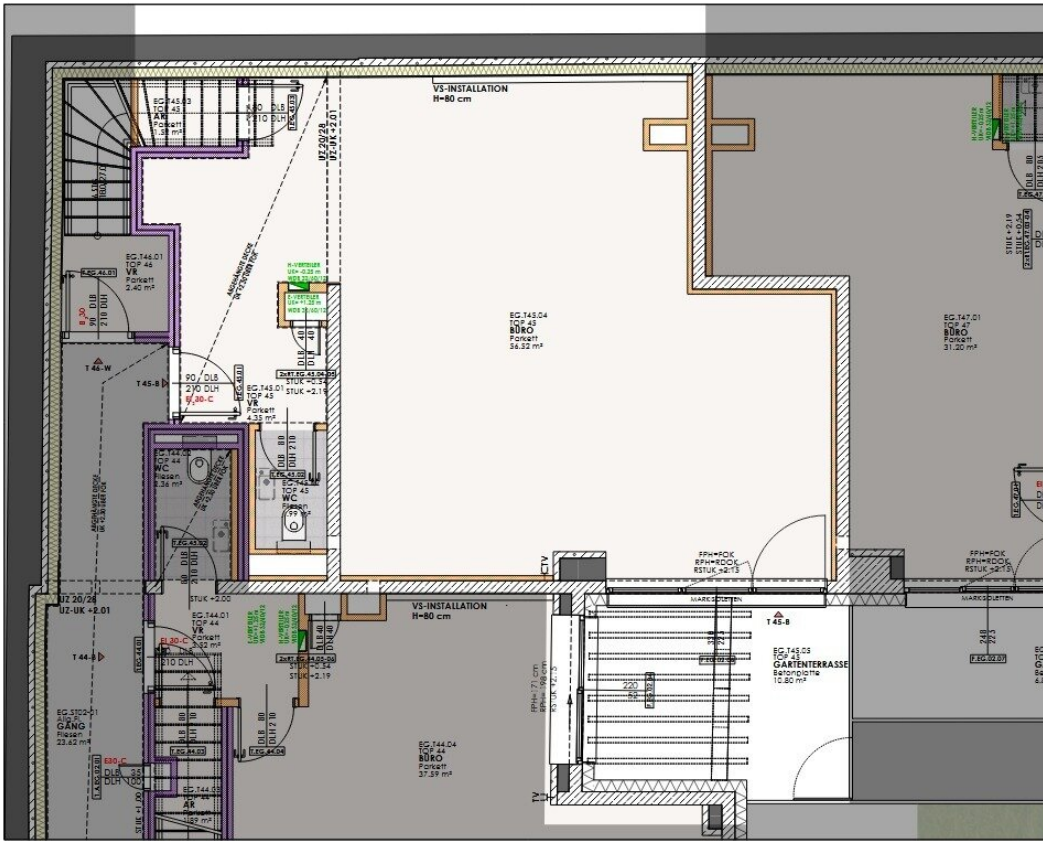
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





EG Büro 1 v2





ERDGESCHOSS | STIEGE 2 | TOP 45

JJR PROJEKT GmbH
 A-1120 Wien, Vivionngasse 52
 T+43 (0) 664 3389935
 E-mail: projekt@jjr-projekt.at www.jjr-projekt.at

PROJEKT: VIVIONNGASSE 52 | STIEGE 2
 A-1120 Wien, Vivionngasse 52

ERDGESCHOSS TOP 45 BÜRO		BENUTZTE NUTZFL.	
WOHNFL.	64.38 m²	% 100	64.38 m²
BALKON	0.00 m²	% 0	
LOGGIA	0.00 m²	% 0	
GARTENTERRASSE	10.80 m²	% 30	3.24 m²
GARTEN	0.00 m²	% 0	
Z NNFL.	64.38 m²		67.62 m²

RAUMHÖHE		2.54 m	
TV-GE	TV-Periode	DM	Durchgangshöhe-Bühne
GGF	Zwischengesch.	DM	Durchgangshöhe-Höhe
WT	Schichten	BN	Nutzgeschosse
MT	Kochmaschine-Hohe	BN	Bodenplatte
B-VERBÜR	Elektronenleiter	STUK	Stützkonstruktion
B-VERBÜR	Heizung/Abwasserkanal	KSTB	Sanitärkonstruktion
HEIZUNGSANL.	Fußbodenheizung	BALB	Beschreibung/Anforderung

Abmessungen sind nach Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Leitlinie.
 Alle angegebenen Abmessungen haben keine verbindliche Charakter.
 Regen- und Windlastige Bereiche, Bereiche mit erhöhter Auslastung sind gelblich
 blau und Auslastungsbeschränkung. Die in den Plan eingezeichneten Abmessungen sind
 Nennmaße und nicht für die Bestellung von Bauelementen anzuwenden. Die
 angegebenen Leistungen umfassen die Entwurf- und Realisationsphase.
 (Interne Abmessung der Räume, mögliche Druck- und Belastung sind immer
 nach den geltenden Normen zu ermitteln. Die Normen sind immer
 die neuesten und können sich durch die Darstellung geringfügig unterscheiden.)
 Ein Plan ist ein Entwurf.

C4 PROJEKT C44 CONSULTING

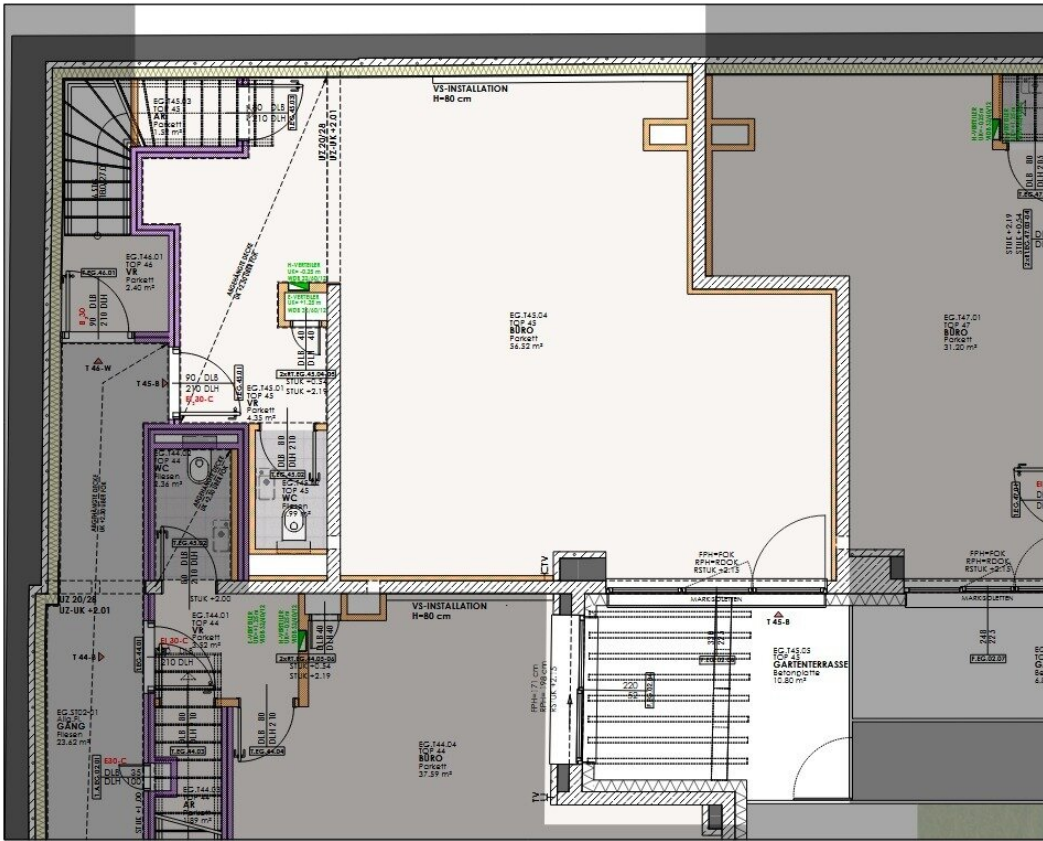
FERRO & PARTNER ZIVILTECHNIKER GESMBH
 WWW.FERRO-PARTNER.AT

VER.NR.007B | M: 1:50
 2019-03-18

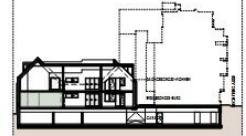
Alles was
man sich zum
guten Leben in
der Großstadt
wünscht.



A-1120 Wien, Vivenotgasse 52



ERDGESCHOSS | STIEGE 2 | TOP 45



ERDGESCHOSS TOP 45 BÜRO		BENUTZTE NUTZFL.	
WOHNFL.	64,38 m ²	% 100	64,38 m ²
BALKON	0,00 m ²	% 0	0,00 m ²
LOGGIA	0,00 m ²	% 0	0,00 m ²
GARTENTERRASSE	10,80 m ²	% 30	3,24 m ²
GARTEN	0,00 m ²	% 0	0,00 m ²
Z NNFL.	64,38 m²		67,62 m²

RAUMHÖHE			
			2,54 m
TV-GE	TV-Periode	DM	Durchgangshöhe-Bühne
GGF	Zwischenebene	DM	Durchgangshöhe-Mitte
HT	Schichten	DM	Nutzgangshöhe
MT	Kloppmaschine-Hohe	DM	Stanzhöhe
H-VERBÜR	Elektronenleiter	STUK	Stützkonstruktion
H-VERBÜR	Heizung/Anlagenleiter	KITZB	Stützkonstruktion
HEIZUNGSLEIT	Fußbodenheizung	BALB	Betonoberfläche

Abmessungen sind nach Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Übersicht.
Alle angegebenen Abmessungen sind in Anlehnung an die Österreichische Norm ON B 1090-1000.
Raum- und Außenabmessungen sind in Anlehnung an die Österreichische Norm ON B 1090-1000.
Innenabmessungen sind in Anlehnung an die Österreichische Norm ON B 1090-1000.
Die Abmessungen sind in Anlehnung an die Österreichische Norm ON B 1090-1000.
Die Abmessungen sind in Anlehnung an die Österreichische Norm ON B 1090-1000.
Die Abmessungen sind in Anlehnung an die Österreichische Norm ON B 1090-1000.



Objektbeschreibung

Hardfacts für eilige Leser

- **Erstbezug:** modernes Innenhofbüro mit ca. 67 m² NFL
- **Ruhige Hoflage** mit viel Tageslicht
- **Top-Infrastruktur:** Meidlinger Hauptstraße in 2 Minuten Fußweg erreichbar
- **Perfekte Verkehrsanbindung:** U6, Bus, Straßenbahn & Bahnhof Wien Meidling
- **Attraktive Gelegenheit** für Eigennutzer und Anleger
- **Keine Maklerprovision**
- Video im [ANHANG](#)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Innenhofbüro mit rund **64 m²**, das sich im **Erstbezug** präsentiert. Die Einheit überzeugt durch ihre ruhige Hoflage, helles Ambiente und eine moderne Raumaufteilung. Dank der kompakten Größe eignet sich dieses Objekt ideal für eine **Arztpraxis, Start-ups, Freiberufler und sonstige Unternehmen**. Auch als **attraktive Anlage** mit stabiler Vermietbarkeit bietet sich die Fläche hervorragend an.

Die besondere Kombination aus Ruhe und zentraler Lage macht dieses Büro zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Lagebeschreibung

Die Vivenotgasse 52 befindet sich in absolut gefragter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Nur wenige Schritte entfernt liegt die **Meidlinger Hauptstraße**, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie eine breite Auswahl an Geschäften, Supermärkten,

Restaurants, Cafés sowie Banken und Apotheken – sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens können in nur zwei Minuten Fußweg erledigt werden.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist perfekt: Die U-Bahn-Station **Meidlinger Hauptstraße (U6)** ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich stehen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung. Der **Bahnhof Wien Meidling** – als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens – sorgt für beste Verbindungen in die Innenstadt wie auch in andere Bundesländer und ins Ausland.

OPTIONAL:

wäre 1 Garagenplatz um € 25.000,- zu erwerben.

Die Zusammenlegung mit dem Nachbarbüro Top 47 mit rund 35 m² wäre ebenfalls möglich, um somit ein großes Büro wie in der Visualisierung ersichtlich zu ermöglichen.

Texte und Video wurden KI unterstützt generiert

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap