

**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:	230.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.401,36 €
Betriebskosten:	181,55 €
Heizkosten:	77,51 €
USt.:	36,31 €

Ihr Ansprechpartner



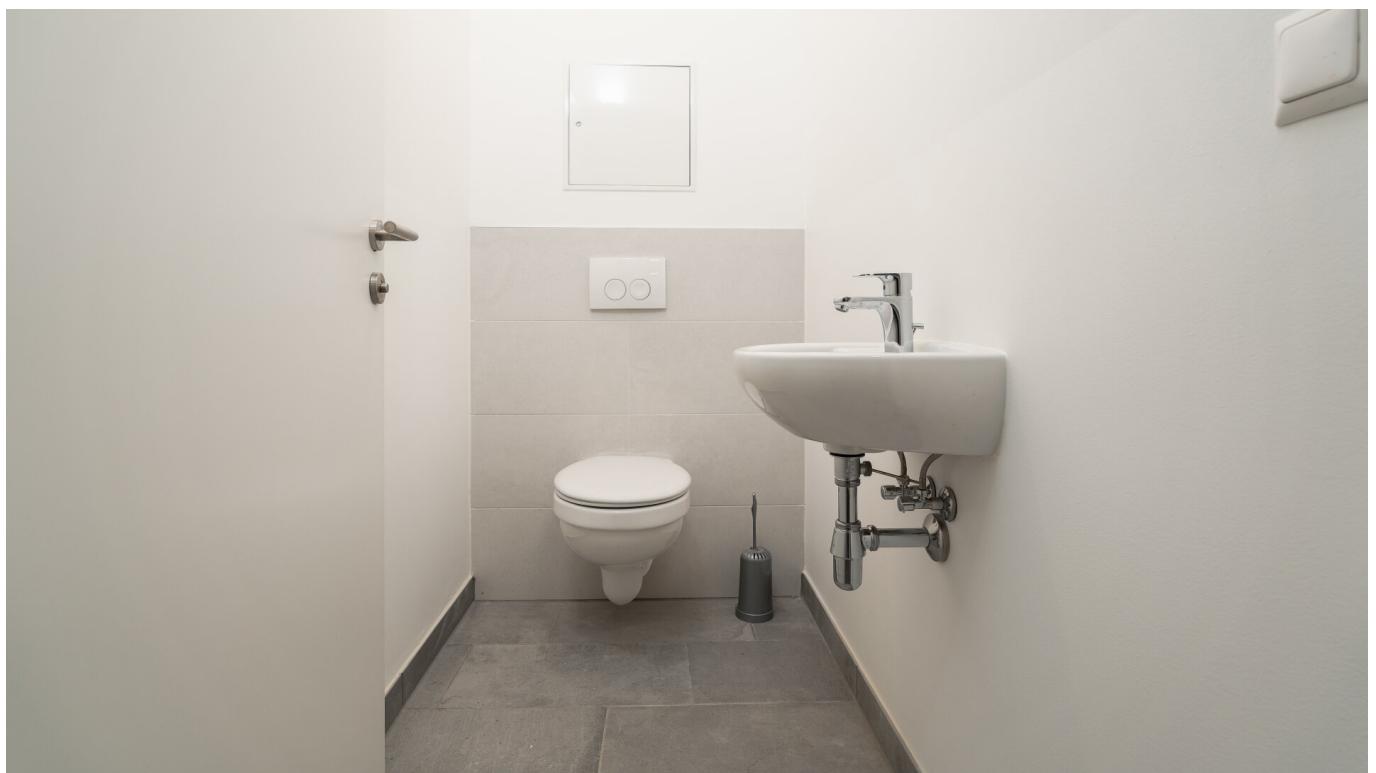
Andreas Braunereder

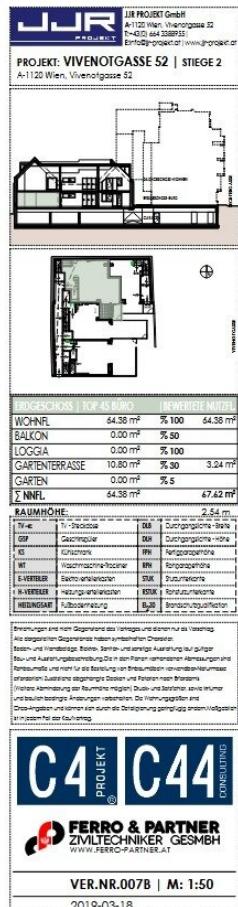
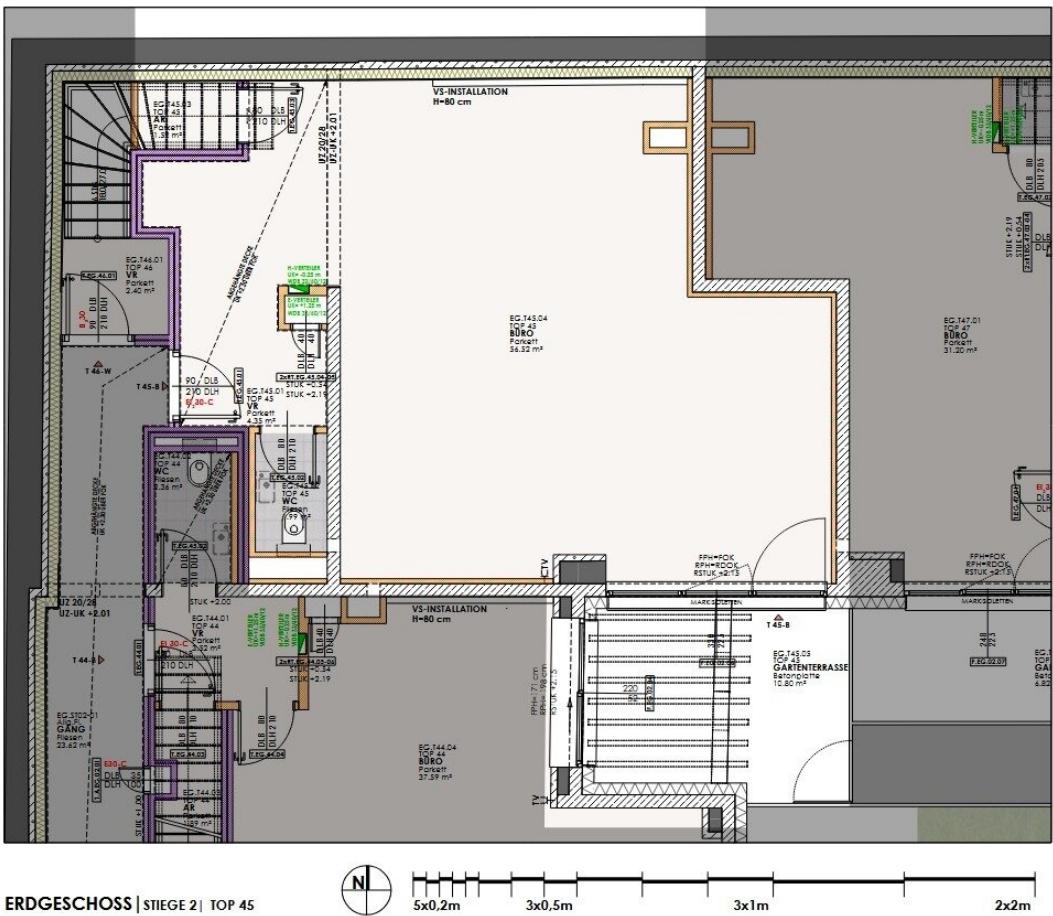
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

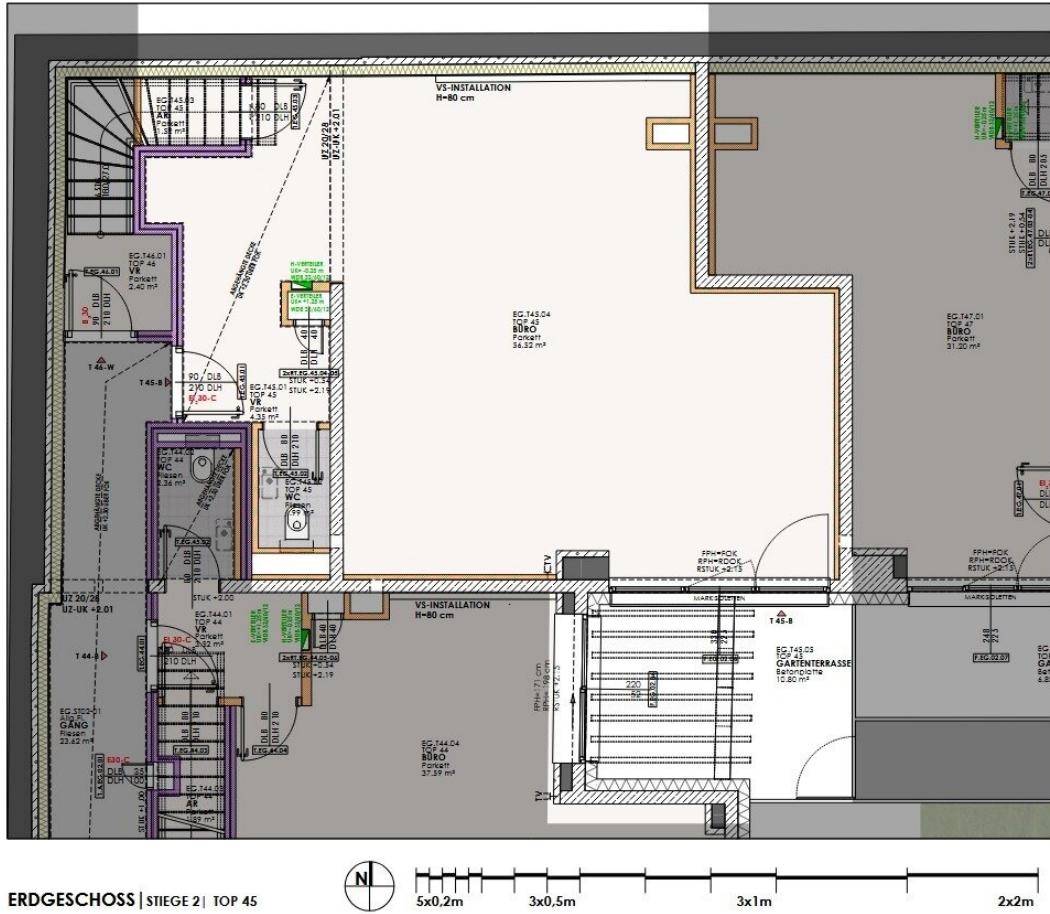
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











JJR
PROJECT

JJR PROJECT GmbH
A-1120 Wien, Vivenngasse 52
E-mail: info@jjr-project.at | www.jjr-project.at

PROJEKT: VIVENNGASSE 52 | STEIGE 2
A-1120 Wien, Vivenngasse 52

EDGESCHOSSTOPFGESCHOSS | TOP 45 BALKON

	Wohnfl.	Balkon	Gesamtbaufläche	Verw. Nutzfl.
WONFL.	54,38 m ²	0,00 m ²	54,38 m ²	% 100 % 100
BALKON	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	% 50 % 100
LOGGIA	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	% 100
GARTENTERRASSE	10,80 m ²	0,00 m ²	10,80 m ²	% 30 % 3,24 m ²
GARTEN	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	% 5 % 5
NFL	54,38 m²	0,00 m²	54,38 m²	67,42 m²

RAUMHÖHE: 2,54 m

RAUM	1. Obergeschoß	2. Obergeschoß	Dach
GKF	Gesamtkeller	Gesamtkeller	Dachgeschosshöhe
KS	Küchenzeile	Küche	Fertiggarage
WT	Waschmaschinenraum	WTR	Raumgarage
E+KÜCHE	Elektro-küche	STK	Stuckarbeitskabine
H+KÜCHE	Hauswirtschaftsküche	REKU	Rekonstruktionsküche
HEISSGÄSTE	Heissgäste	BLDR	Brandschutzgekennzeichnet

Abgrenzung der Raumgruppen ist im Grundriss als gestrichelter Kreis dargestellt. Alle abgrenzten Raumgruppen haben mindestens eine Dose.

Bestand- und Veränderbare Böden, Säume und Abstände ausreichend Ausbildung auf guter Qualität.

Die Raumgruppen sind nach ihrer Funktion abgrenzt. Die Abgrenzung kann durch Abtrennung und Trennung der Raumgruppen mit einer Trennwand oder Trennwand mit einer Trennwandöffnung vorgenommen werden. Eine Trennwand darf nicht durch einen Raumgruppe hindurchführen. Eine Trennwand darf nicht durch einen Raumgruppe hindurchführen.

Abgrenzung der Raumgruppen möglich durch Trennwand sowie Trennwand mit einer Trennwandöffnung. Eine Trennwand darf nicht durch einen Raumgruppe hindurchführen.

Die Raumgruppen müssen durch eine Beschilderung gründlich und deutlich abgrenzt werden.

C4 PROJEKT **C44** VERBREITUNG

FERRO & PARTNER
ZIVILTECHNIKER GESMBH
www.ferro-partner.at

VER.NR.0007B | M: 1:50
2019-03-18

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**

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