TOP Büro 36m2 Erstbezug in absoluter Ruhelage Provisionsfrei

Büro Ansicht aus WC

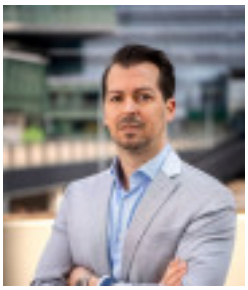
Objektnummer: 6547/4083

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:	36,09 m²
Gesamtfläche:	40,81 m²
Bürofläche:	34,06 m²
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	120.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.325,02 €
Betriebskosten:	84,59 €
USt.:	16,92 €

Ihr Ansprechpartner



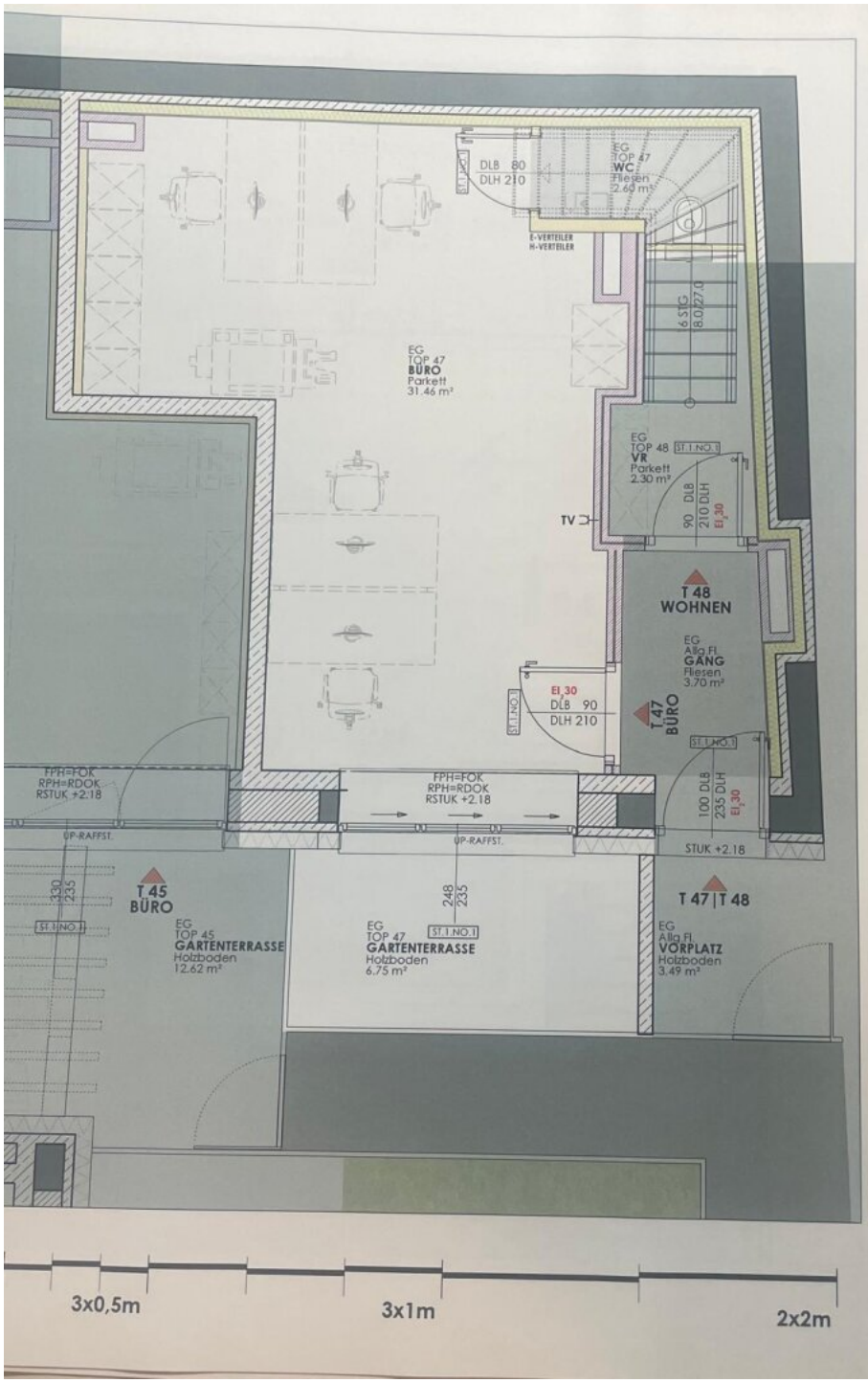
Andreas Brauneder

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

H +43 699 15 00 66 55

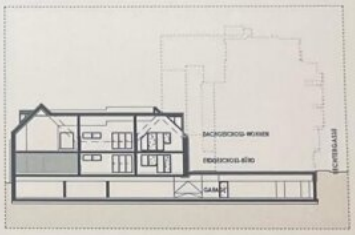
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

A-1120 Wien, Vivenotgasse 52



JJR PROJEKT
JJR Projekt GmbH
A-1120 Wien, Vivenotgasse 52
T: +43(1) xxxxxx* |
E: xxxxx@xxxxxxxxx | www.xxxxxxxxx.at

PROJEKT: VIVENOTGASSE 52 | STIEGE 2
A-1120 Wien, Vivenotgasse 52



ERDGESCHOSS | TOP 47 BÜRO		| BEWERTETE NUTZFL.	
WOHNFL	34.06 m²	% 100	34.06 m²
BALKON	0.00 m²	% 50	
LOGGIA	0.00 m²	% 100	
GARTENTERRASSE	6.75 m²	% 30	2.03 m²
GARTEN	0.00 m²	% 5	
∑ NNFL.	34.06 m²		36.09 m²

RAUMHÖHE: 2.51 m

TV-C	TV - Steckdose	DLB	Durchgangslichte - Breite
GSP	Geschirrspüler	DLH	Durchgangslichte - Höhe
KS	Kühlschrank	FPH	Fertigparapethöhe
WT	Waschmaschine-Trockner	RPH	Rohparapethöhe
E-VERTEILER	Elektroverteilerkasten	STUK	Sturzunterkante
H-VERTEILER	Heizungsverteilerkasten	RSTUK	Rohsturzunterkante
HEIZUNGSART	Fußbodenheizung	$EI_2$30	Brandschutzqualifikation

Ausstattung gemäß Baubeschreibung; die dargestellte Möblierung -ausgenommen, Badewanne, Waschtisch und WC -ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient als Einrichtungsvorschlag.Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

N

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

VER.NR.009 | M: 1:50

2017-11-03

EG 3D Grundriss Büro 1 und 2

Objektbeschreibung

Hardfacts für eilige Leser

- **Erstbezug**: modernes Innenhofbüro mit ca. 36 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 **36 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 **Start-ups, Freiberufler oder kleine 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 45 mit rund 66 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