

**TOP Büro 35m2 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:	35,05 m ²
Gesamtfläche:	39,82 m ²
Bürofläche:	33,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	120.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.423,68 €
Betriebskosten:	93,04 €
Heizkosten:	41,51 €
USt.:	18,61 €

Ihr Ansprechpartner

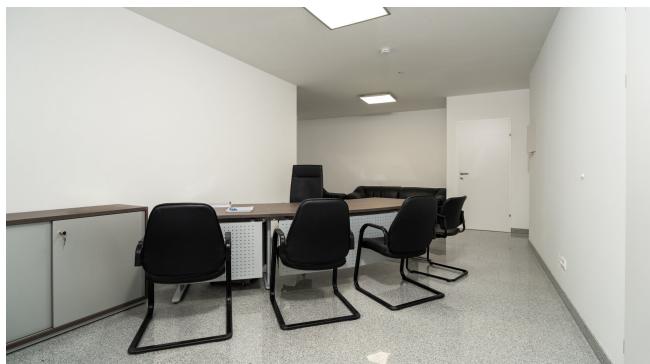
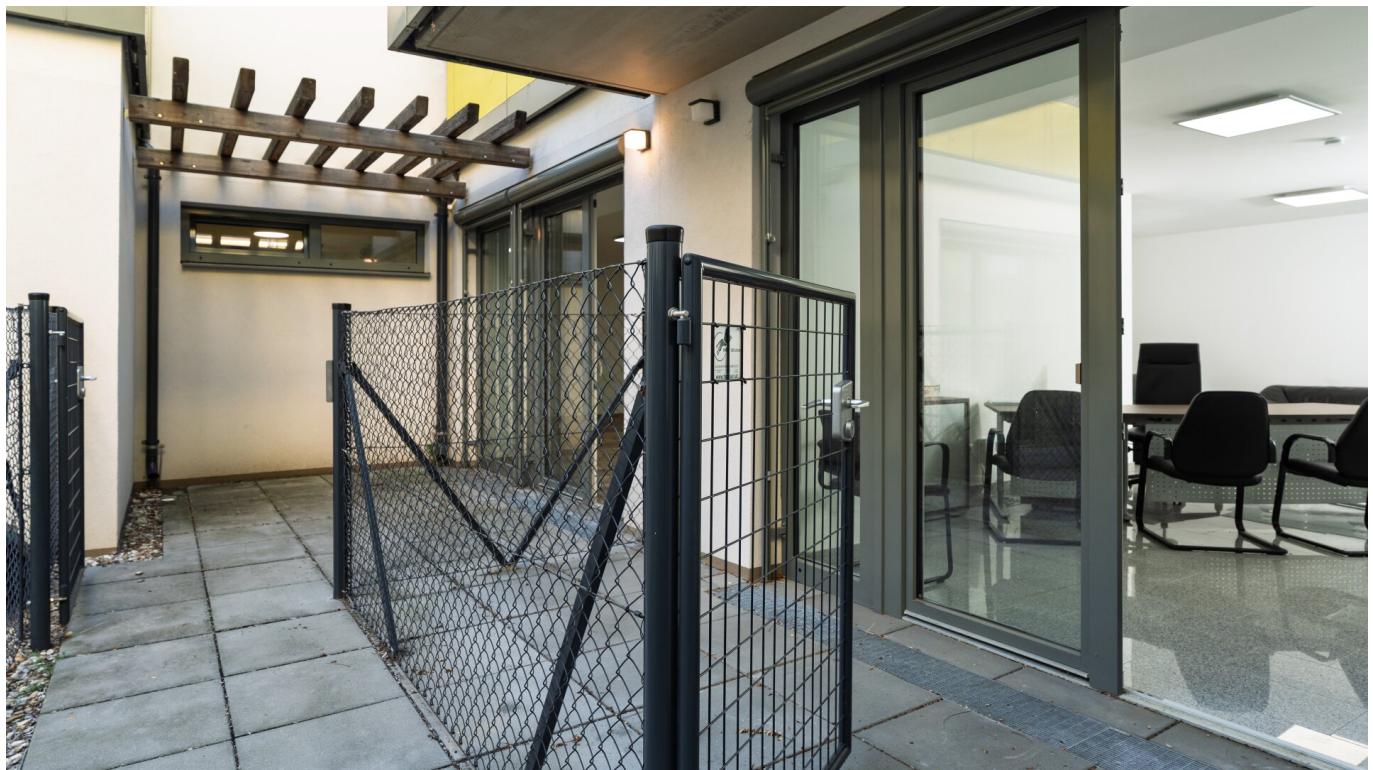


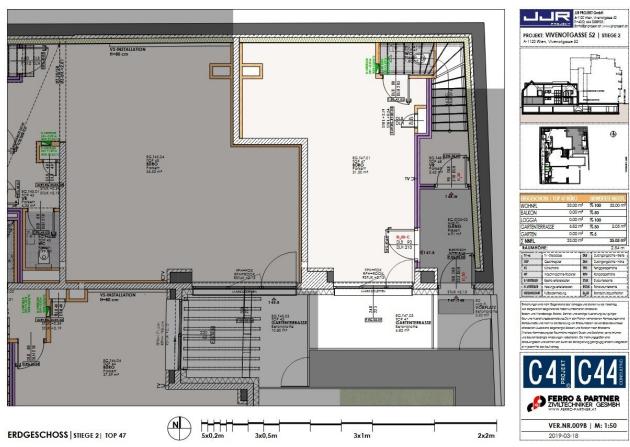
Andreas Brauneder

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

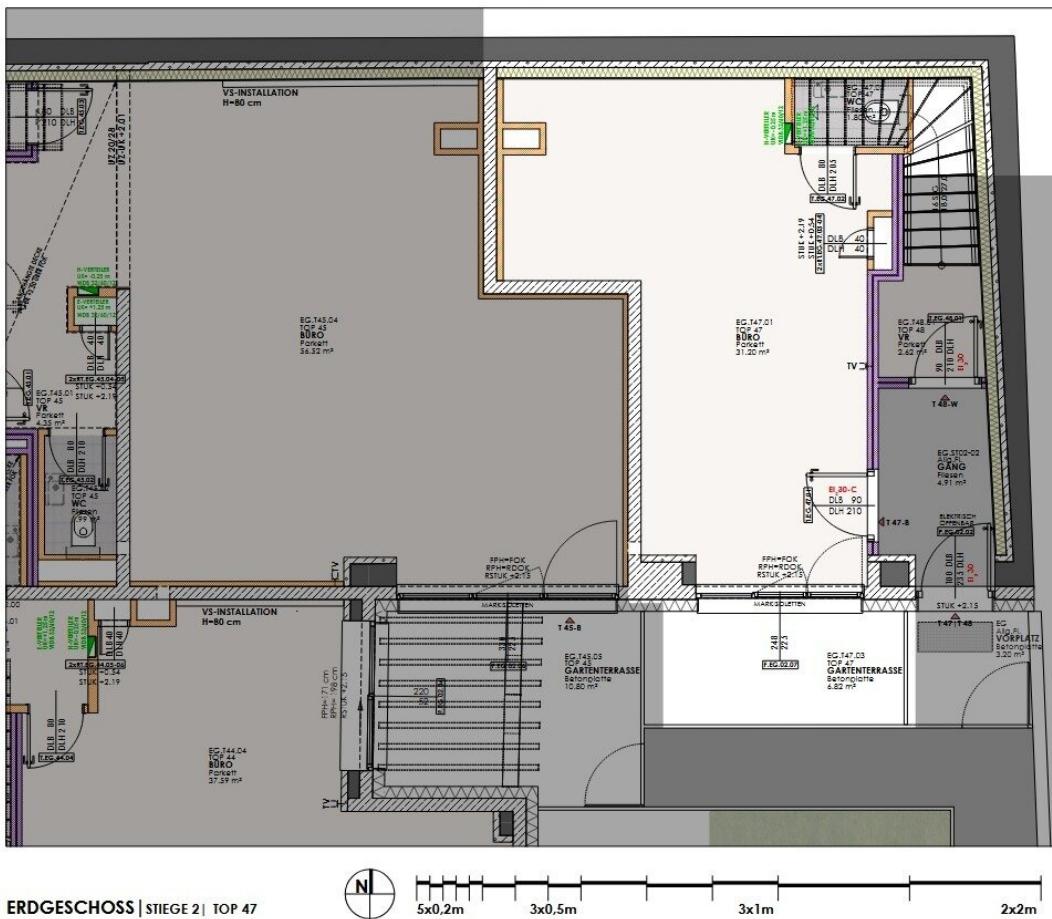
H +43 699 15 00 66 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









ERDGESCHOSS | STIEGE 2 | TOP 47

N

Objektbeschreibung

Hardfacts für eilige Leser

- **Erstbezug:** modernes Innenhofbüro mit ca. 35 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 charmaantes Innenhofbüro mit rund **35 m²**, das sich im **Erstbezug** präsentiert. Die Einheit überzeugt durch ihre ruhige Hoflage, helles Ambiente und eine moderne Raumauflistung. 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 64 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