Büro- voll möbliert - 84 m² Nähe Kaiserwasser - inkl. Klimaanlage



Objektnummer: 155

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	599.900,00 €
Infos zu Preis:	

monatlicher Bauzins € 296,- Baurecht bis 2120

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Verkaufsunterlagen

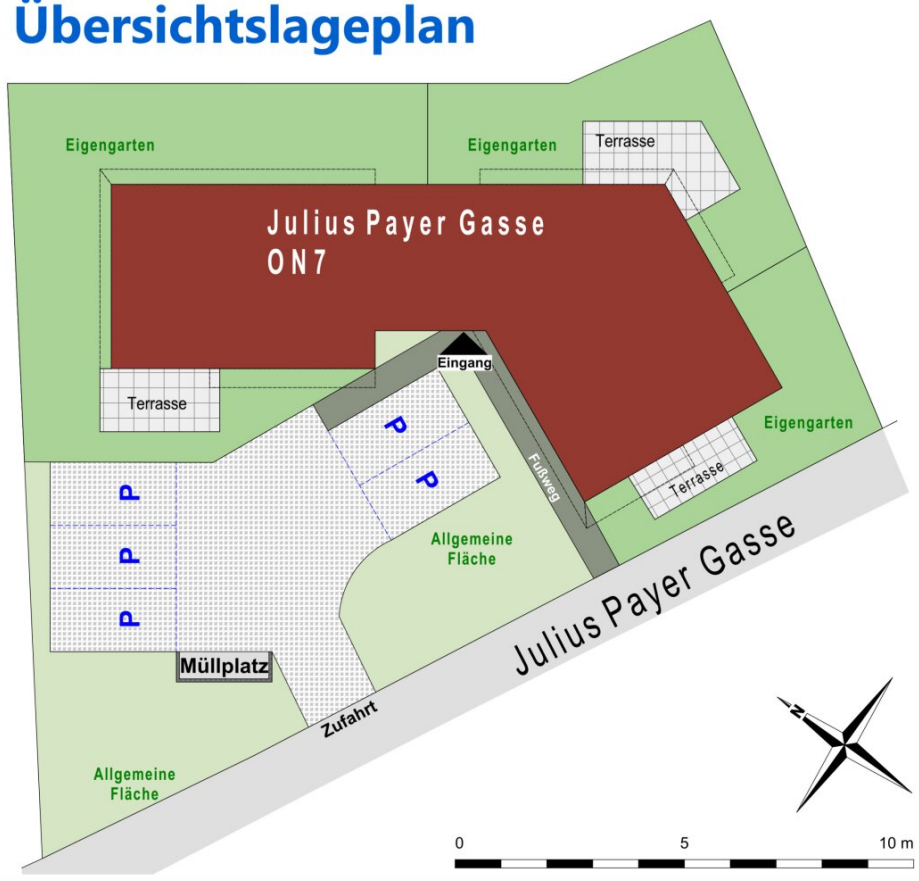
Julius Payer Gasse 7



2LIVING ROHA-Immobilien Gmbh

SCHWARHOFER PLANUNG & BAU

Übersichtslageplan

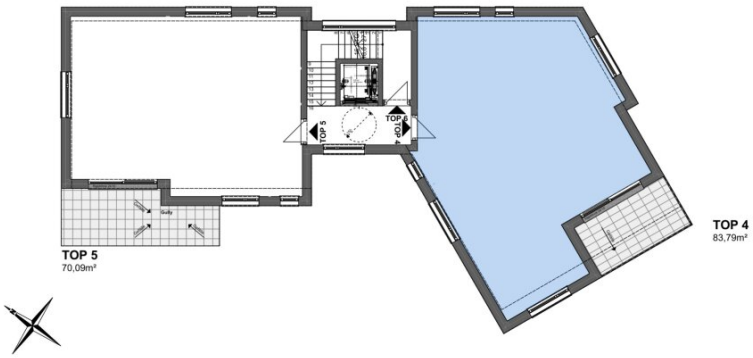


2LIVING ROHA-Immobilien GmbH

SCHWARHOFER PLANUNG & BAU

TOP 4

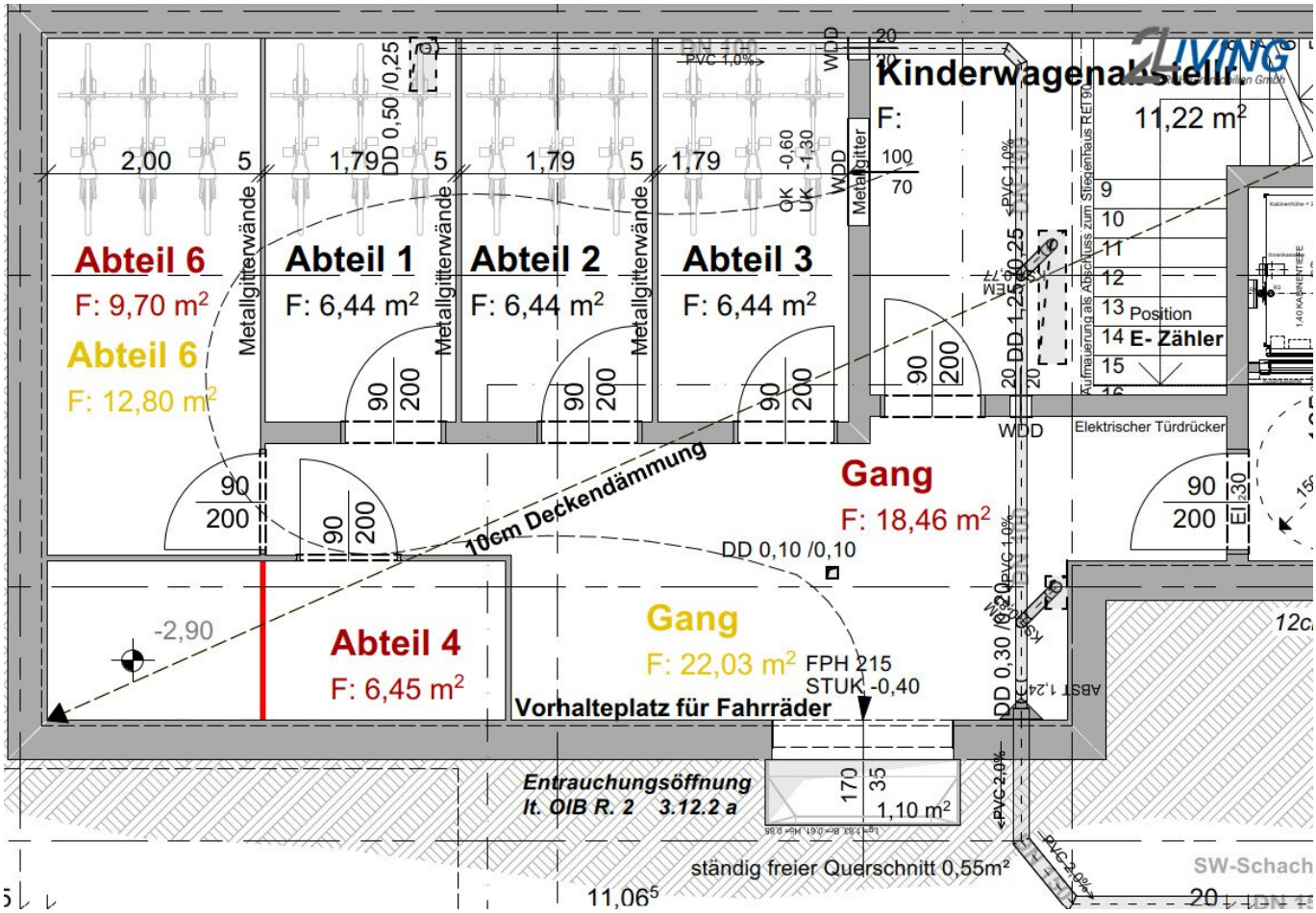
Pos. der Wohnung im Gebäude



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU




Zimmer
RM
Bad
A.R.
WC
Diele
K/E/W
Zimmer
Zimmer
Terrasse
Abbruch
RW- Fallrohr
RW- Fallrohr
RW- Fallrohr
TOP 4
83,79m²


Kinderwagenabstellr
F:
11,22 m²
Abteil 6
F: 9,70 m²
Abteil 6
F: 12,80 m²
Abteil 1
F: 6,44 m²
Abteil 2
F: 6,44 m²
Abteil 3
F: 6,44 m²
Metallgitterwände
Metallgitterwände
Metallgitterwände
Metallgitter
Gang
F: 18,46 m²
10cm Deckendämmung
DD 0,10 /0,10
Gang
F: 22,03 m²
FPH 215
STUK -0,40
Abteil 4
F: 6,45 m²
Vorhalteplatz für Fahrräder
Entrauchungsöffnung
lt. OIB R. 2 3.12.2 a
1,10 m²
ständig freier Querschnitt 0,55m²
SW-Schach
Position
E- Zähler
Elektrischer Türdrücker
Aufmauerung als Abschluss zum Stiegenhaus REI 90
DD 1,25/0,25
DD 0,30 /0,20
DD 0,50 /0,25
PVC 1,0%
PVC 2,0%
WDD
-2,90
11,06
12c

Objektbeschreibung

Das Büro ist vollständig ausgestattet und sofort bezugsfertig. Bestehendes Büromobiliar wie Schreibtische, Regale und Stühle sowie eine voll ausgestattete Teeküche sind im Kaufpreis enthalten. Dadurch eignet sich das Objekt ideal für einen unkomplizierten Start ohne zusätzliche Investitionen in Einrichtung oder Infrastruktur.

Das Projekt hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab**:

- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung mit Wasser- Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Aussergewöhnliche Architektur durch edle Fassadenoberflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe**
- **3 Fach verglaste Fenster moderne Holz-Alu Kombination im Wohn- u. Essbereich**

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von **Wasser-Wärmepumpen für Heizen und Warmwasseraufbereitung** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten. **Außenliegende und elektrisch gesteuerte Verschattungseinrichtungen** in Kombination mit einer **passiven Kühlung über die Luft-Wärmepumpe** schützen im Sommer vor Überhitzung. Zusätzlich wurden alle Zimmer mit einer Klimaanlage mit Splitgeräten für die heißeren Tage ausgestattet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap