

Flexible Bürofläche in zentraler Lage von Gersthof !



Hauptraum

Objektnummer: 1609/456931

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 140,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	200,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

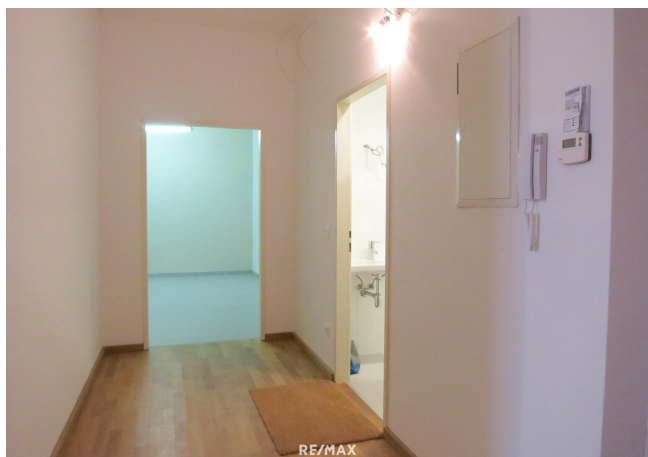


Ewald Wieser

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664/338 51 06
F +43 1/876 03 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Bürofläche mit 85 m² – vielseitig nutzbar in bester Gersthofer Lage !

Zum Verkauf gelangt eine vielseitig nutzbare Bürofläche im Souterrain eines gepflegten Jahrhundertwendehauses, nur wenige Schritte von der Gersthofer Straße entfernt. Dank der attraktiven Lage eignet sich das Objekt für verschiedene Geschäfts- und Dienstleistungskonzepte.

Das Lokal wurde hochwertig saniert und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung - eine ideale Fensterfront sorgt für helles Tageslicht im Hauptraum. Durch die leichte Souterrain-Lage bleibt das Objekt im Sommer angenehm kühl.

Raumaufteilung:

- + Hauptraum (Parkett) – ca. 46 m²
- + Raum 2 (Abstellraum, Fliesen) – ca. 17 m²
- + Raum 3 (Küche, Fliesen) – ca. 5 m²
- + Dusche & WC (Fliesen) – ca. 4 m²
- + Vorraum (Parkett) – ca. 13 m²

Mögliche Nutzungskonzepte:

- > Sportstudio (Yoga, Pilates, Tanz, Gymnastik)
- > Seminar- oder Schulungsraum
- > Beauty Salon / Kosmetik
- > Agentur- oder Architekturbüro
- > Praxis- oder Therapieräumlichkeiten
- > Lager- oder Einlagerungsflächen

Ausgestattet ist das Lokal mit hochwertigen, geöltem Eichen-Echtholzparkett und einer Fußbodenheizung.

Weiters gibt es einen Kaminanschluss im Hauptraum, sowie einen Starkstromanschluss in Raum 3.

Der Erwerb eines Stellplatzes in der hauseigenen Tiefgarage ist möglich.

Lage & Infrastruktur:

Das Objekt liegt inmitten einer beliebten Wohn- und Geschäftsgegend, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: S-Bahnstation Gersthof, Straßenbahnlinien 9, 40, 41, 43

sowie die Buslinien 10A und 42A sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
In Gehweite befinden sich zudem eine Volksschule, die Universität für Bodenkultur sowie mehrere Grünanlagen wie der Türkenschanzpark, der Sternwartepark und der Albert-Dub-Park.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé!

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap