

**Flexible Bürofläche mit 102 m² nahe Floridsdorfer Spitz -
sehr gutes Entwicklungspotenzial**



Objektnummer: 7191/227

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	102,58 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.402,22 €
Betriebskosten:	178,24 €
USt.:	17,82 €

Ihr Ansprechpartner

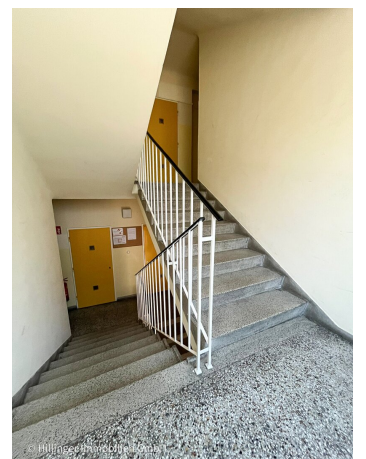


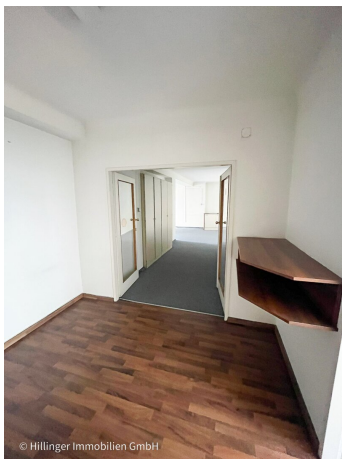
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996

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



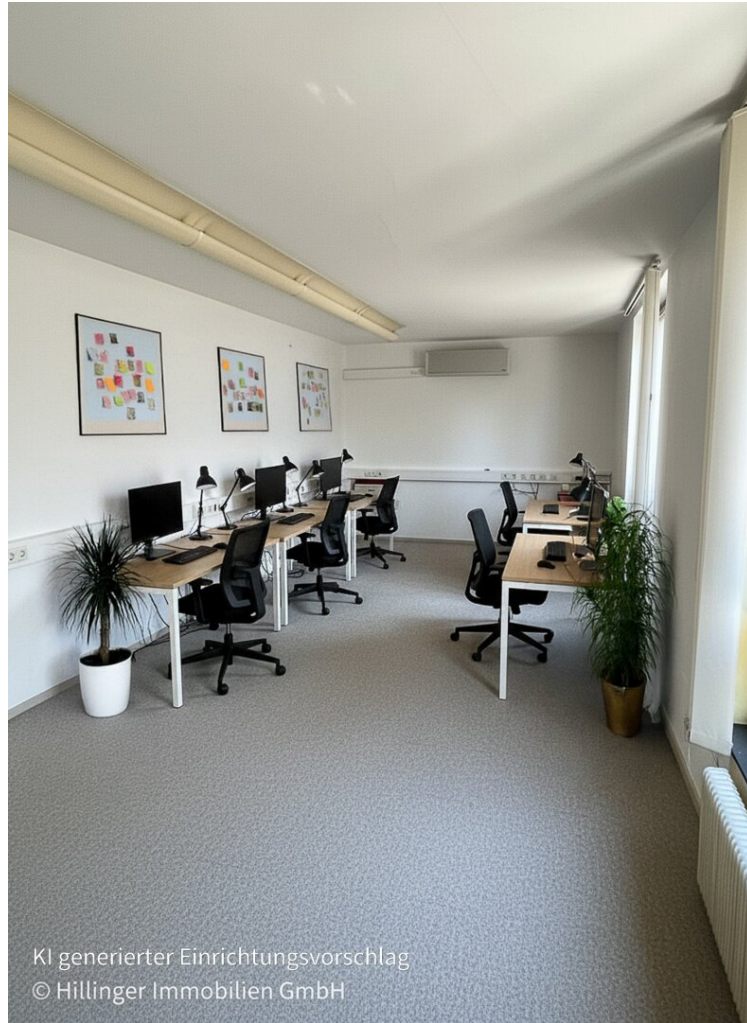












INNENHOF



JEDLESEERSTRASSE 4

INNENHOF

Unverbindliche Umplanungsstudie 3 Zimmer Variante

03 VAR C
99,54 m²



JEDLESEERSTRASSE 4

INNENHOF

Unverbindliche Umplanungsstudie 3 Zimmer

03 VAR A
99,84 m²



JEDLESEERSTRASSE 4

INNENHOF

Unverbindliche Umplanungsstudie 4 Zimmer



JEDLESEERSTRASSE 4

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnungseigentumseinheit eignet sich ideal als Büro, Praxis, Agentur- oder Kanzleistandort für Unternehmen, die Wert auf gute Erreichbarkeit, flexible Nutzung und solide Substanz legen.

Derzeit wurde die Fläche als Büro genutzt und präsentiert sich in einer klaren, funktionalen Struktur.

Bestehende Aufteilung (Büro-Nutzung):

- Vorraum / Empfang: 14,70 m²
- Küche (ideal als Teeküche nutzbar): 10,90 m²
- Großraumbüro 1: 46,60 m²
- Büro 2 / Besprechungsraum: 22,70 m²
- Bad: 4,70 m²
- Abstellraum / Archiv: 1,70 m²
- WC: 1,30 m²

Gesamt: 102,60 m²

Durch eine durchdachte Adaptierung kann die Fläche in bis zu **3–4 separate Büroräume** plus Nebenflächen umgestaltet werden – perfekt für Teams, Kanzleien oder kombinierte Empfangs- und Arbeitsbereiche. Inspirierende Umbaustudien finden Sie in den Plänen.

Wichtiger Hinweis:

Im Kaufpreis ist **kein Umbau** enthalten. Die gezeigten Umbaustudien dienen ausschließlich als

Beispiel. Die Einheit wird im **derzeitigen Zustand** verkauft.

Quadratmeterpreis: **ca. 3.400 €/m²**

Standort & Gebäude

Das gepflegte Gebäude (Baujahr 1966) ist funktional strukturiert. Der Personenaufzug ist bequem über den Halbstock erreichbar und führt in alle Geschosse, inklusive Keller – ein Pluspunkt für Mitarbeitende und Kund:innen.

Die Lage punktet durch die Nähe zum **Floridsdorfer Spitz**, der in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Öffentliche Verkehrsmittel, Infrastruktur und Dienstleistungen befinden sich im direkten Umfeld – ideal für ein gut angebundenes Büro.

Geplante Gebäudesanierung – wirtschaftlicher Vorteil für Ihren Standort

Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, das gesamte Gebäude in naher Zukunft umfassend zu sanieren und energetisch auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Die thermische Sanierung wird gefördert, für die restlichen Maßnahmen wird ein Darlehen aufgenommen.

Für die gegenständliche Einheit ergeben sich voraussichtlich:

- **Entweder ca. € 220,– monatliche Darlehensrate**
- **Oder eine Einmalzahlung von € 49.988,–**, falls nicht am Darlehen teilgenommen werden soll.

Detaillierte Unterlagen erhalten Sie gemeinsam mit dem Exposé zur Anlage.

Prognostizierte Verbesserung der Energieeffizienz (Schätzung):

- Heizwärmebedarf Bestand: **141,78 kWh/m²a**
- Heizwärmebedarf nach Sanierung: **28,59 kWh/m²a**

? Das entspricht einer Verbesserung von rund **80 %** und wirkt sich positiv auf Betriebskosten und Nachhaltigkeit Ihres Bürostandortes aus.

Geplante Maßnahmen (Auszug):

- Fassadendämmung / Außenwände
- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Dachsanierung inkl. Dämmung
- Kellerdeckendämmung
- Brandschutzmaßnahmen

Nutzen Sie diese kostengünstige Gelegenheit, um sich eine gut gelegene, anpassbare Bürofläche mit zukünftig optimierter Energieeffizienz zu sichern.

Ihr Ansprechpartner:

Robert Holzmann, dipl. IM

Konzessionierter Immobilienmakler

Staatlich geprüfter Finanzierungsspezialist

+43 664 99 96 09 96

r.holzmann@hillinger-immobilien.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap