

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



© Hillinger Immobilien GmbH

Objektnummer: 7191/227

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	102,58 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * 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.



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

KI generierter Einrichtungsvorschlag



© Hillinger Immobilien GmbH



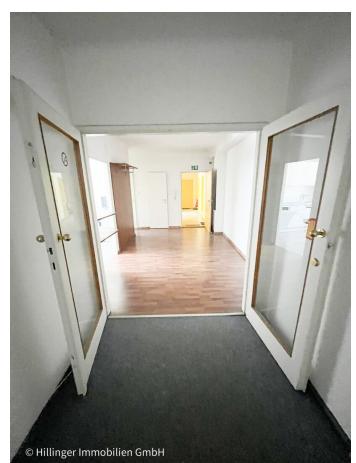
© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH





KI generierter Einrichtungsvorschlag
© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

INNENHOF

Derzeitige Raumaufteilung



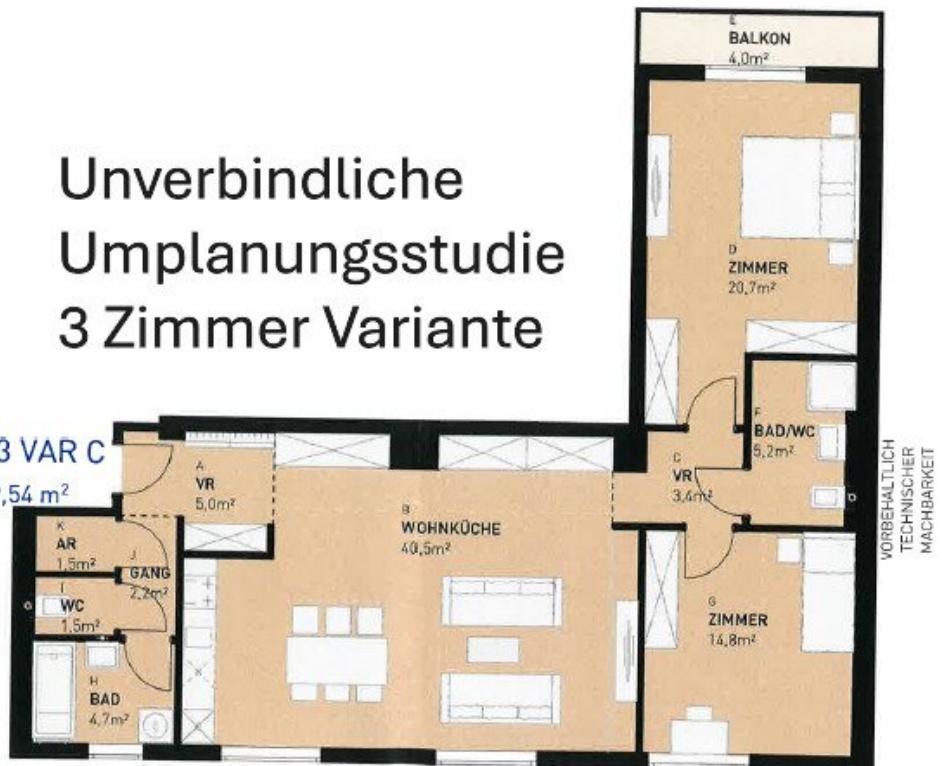
JEDLESEERSTRASSE 4

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



VORBEREITLICH
TECHNISCHER
MACHBARKEIT

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