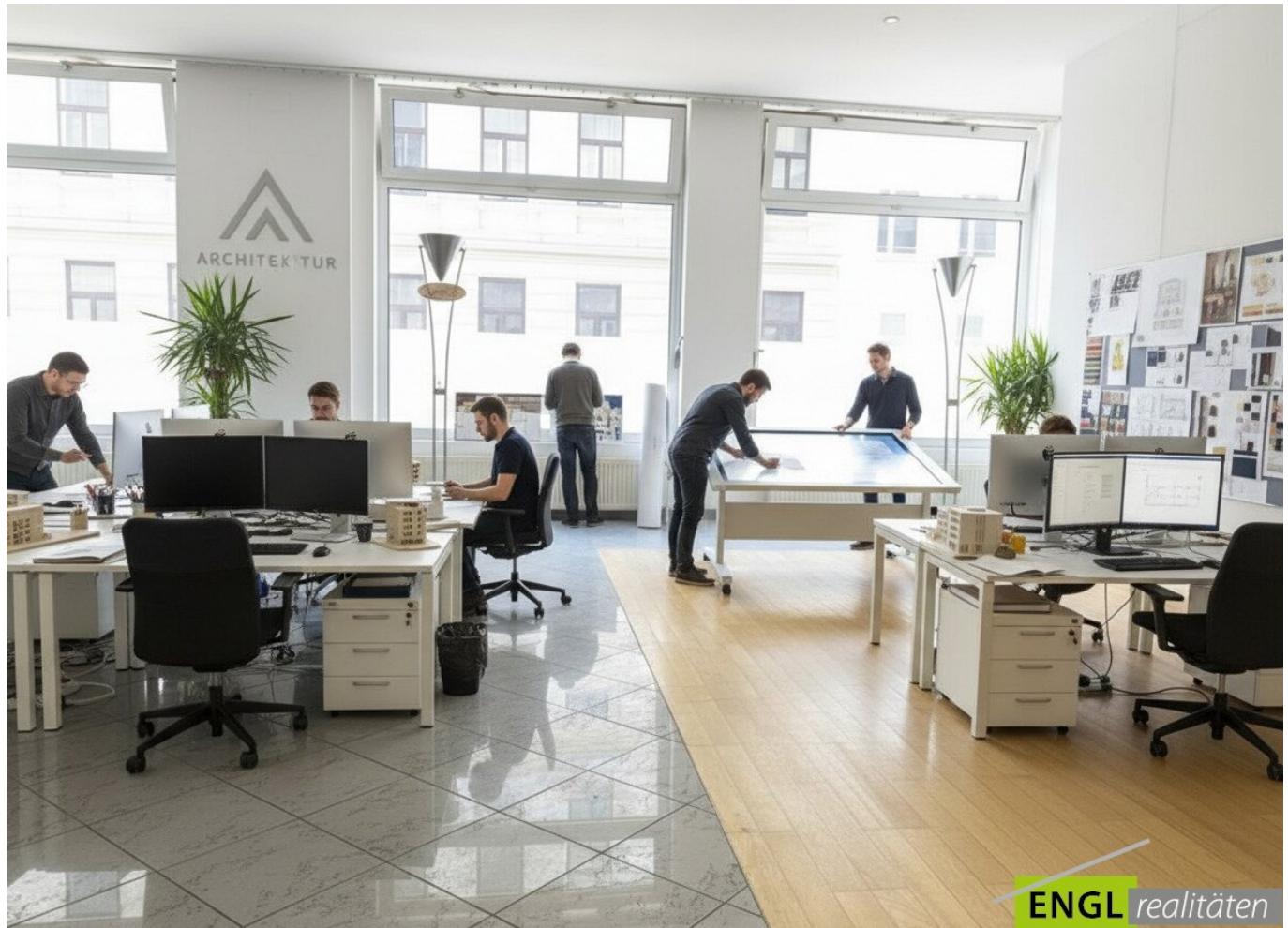


**Ordination, Geschäftslokal, Büro, Sport - und Fitness
Lokal in bester Lage mit voll ausgestatteter 55m²
Wohnung und 2 TG Plätze**



Objektnummer: 7536/117

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	280,80 m ²
Gesamtfläche:	280,80 m ²
Lagerfläche:	280,80 m ²
Bürofläche:	280,80 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	790.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.813,39 €
Betriebskosten:	507,51 €
USt.:	115,76 €
Provisionsangabe:	

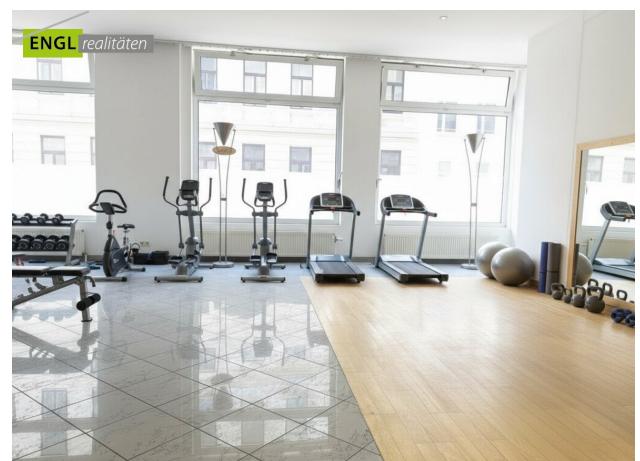
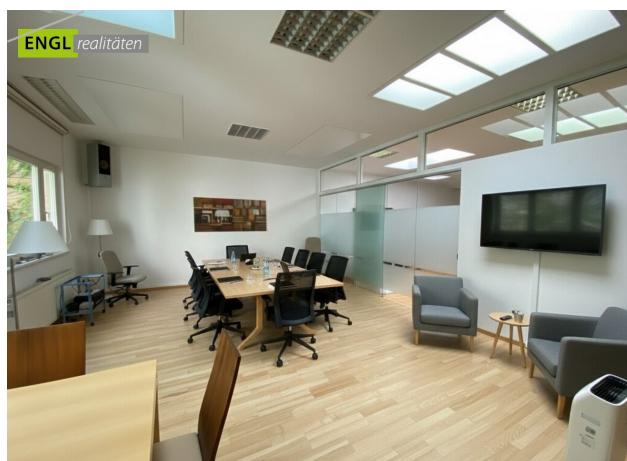
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

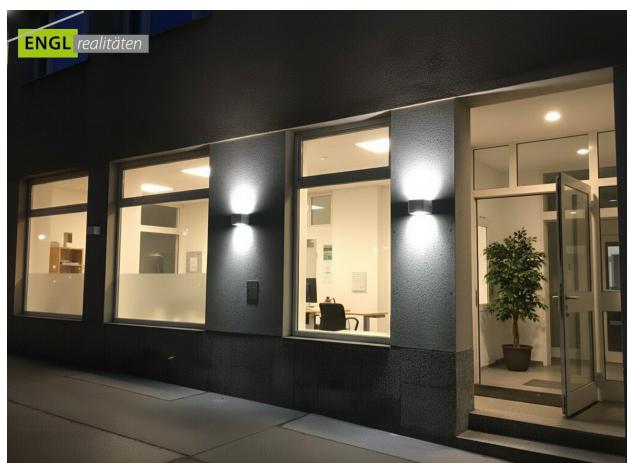
Ihr Ansprechpartner

Petra Schwartz

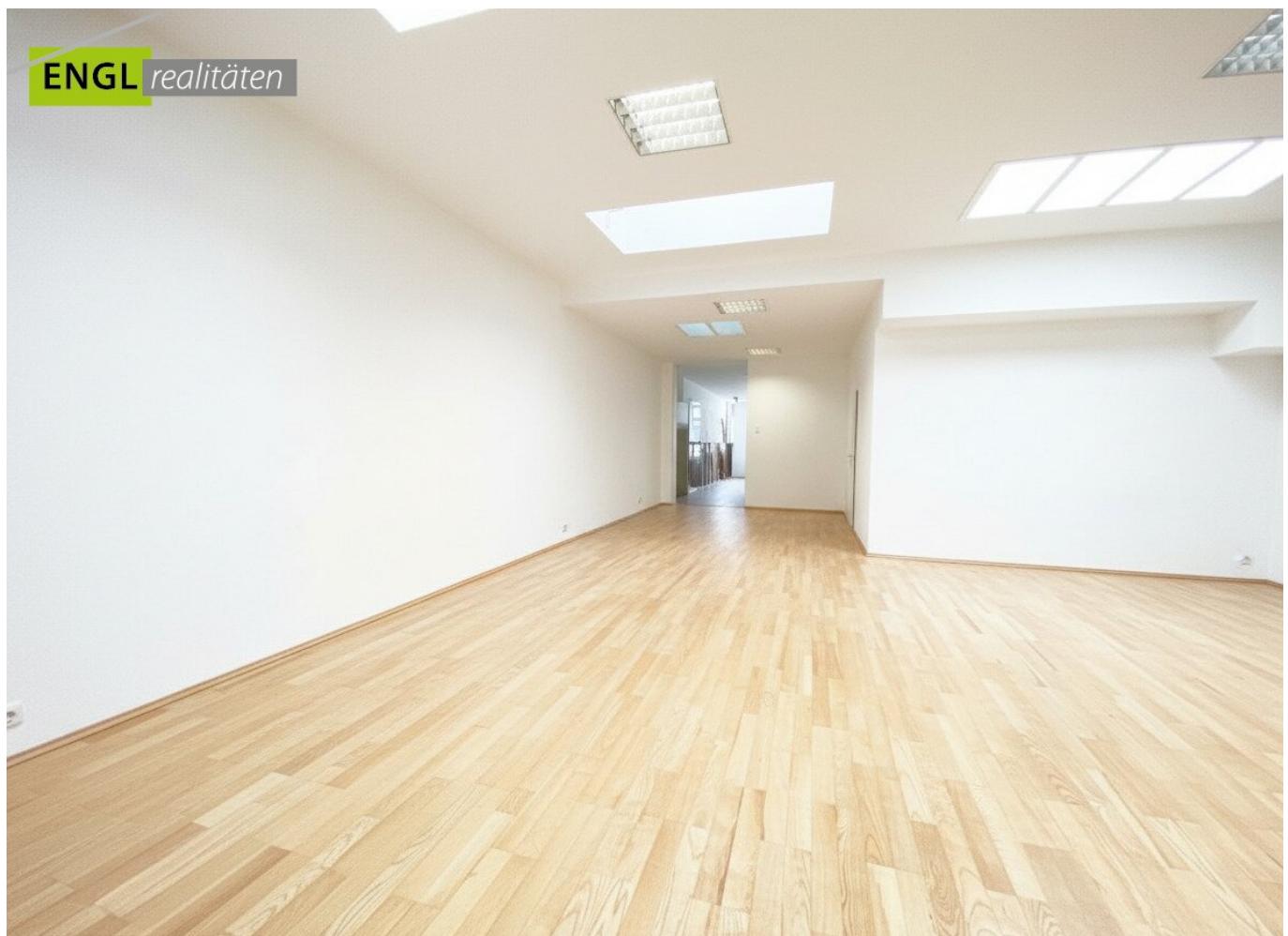
Engl Realitäten GmbH
Baumgasse 27
2333 Leopoldsdorf bei Wien

H +4366499734868







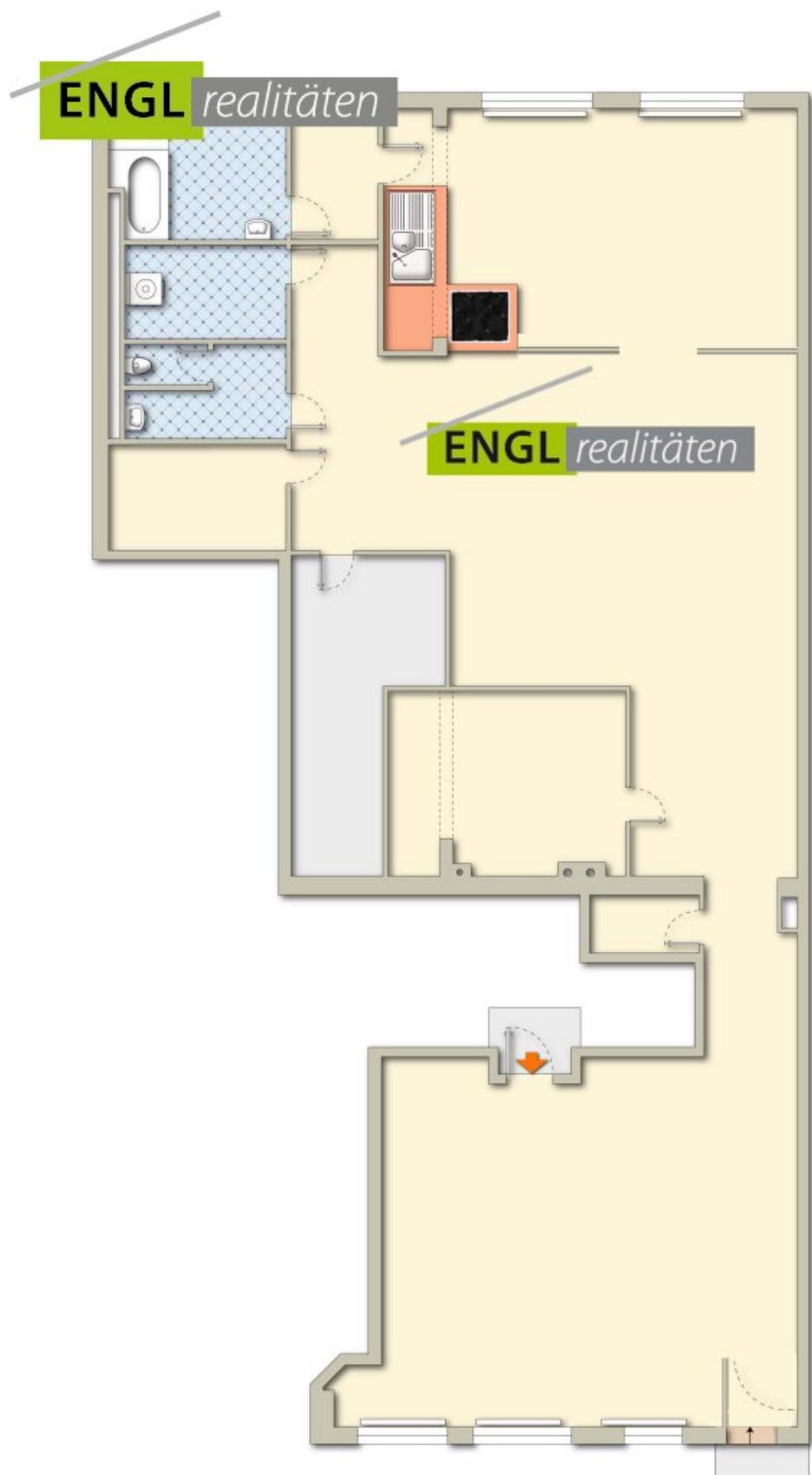








ENGL realitäten



Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal liegt im Erdgeschoss und ist direkt von der Straße aus mit repräsentativen Eingang begehbar. Es befindet sich in einem gepflegten Neubau (BJ ca.1994) und ist ebenfalls über das Stiegenhaus zugänglich. 2 Tiefgaragenplätze sind zugeordnet.

Derzeit werden die gut aufgeteilten 276m² gewerblich genutzt. Das Lokal kann als Ordination, Büro, Lagerfläche, Showroom, Kanzlei, Architekturbüro, Sport und Fitness Studio sowie für Arbeiten und Wohnen und vieles mehr genutzt werden.

Das anschliessende Apartment mit Blick in den begrünten Innenhof kann ebenfalls als Besprechungsraum verwendet werden.

Das Lokal eignet sich ausgezeichnet als Ordination, Büro jeglicher Art wie z.B. Büro, Arbeiten und Wohnen, Lager, Architekturbüro, Kanzlei sowie als Sport - und Fitness Studio.

Separater Eingang und grosse Fenster - Auslagenfront.

Raumaufteilung: separater Eingang über Strasse, sowie über das Stiegenhaus, 2 große Räume, mehrere Abstellräume im hinteren Bereich mit Ausblick in den begrünten Garten ist eine grosse Einbauküche mit der Möglichkeit als Sozial- oder Meetingraum, Nassräume, Haustechnikraum und Vorräumen. Es besteht die Möglichkeit für den Einbau eines 2. WC's im vorderen Bereich, die Räume kann man den individuellen Bedürfnisse anzupassen und umzugestalten.

Als zusätzlich großes Plus sind die 2 zugeordneten Tiefgaragenplätze im Haus.

Der hintere Teil des Geschäftslokales wird derzeit als angeschlossene Wohnung (für Arbeiten und Wohnen) genutzt.

Das Lokal ist noch möbliert. Das Lokal wird nach Verkauf geräumt übergeben.

Hinweis: Die Fotos wurden teilweise mit KI bearbeitet, damit man die leeren Räume und damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten besser vorstellen kann.

Videorundgang: <https://youtu.be/NOoJWyxAvw>

falls sich der Link bei Ihrem Portal nicht öffnet, bitte kopieren sie den Link in den Browser

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap