

**Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Liebenvoll generalsaniertes  
Büro / Ordination in Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 3892**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	64,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.023,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,04 €
<b>USt.:</b>	46,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



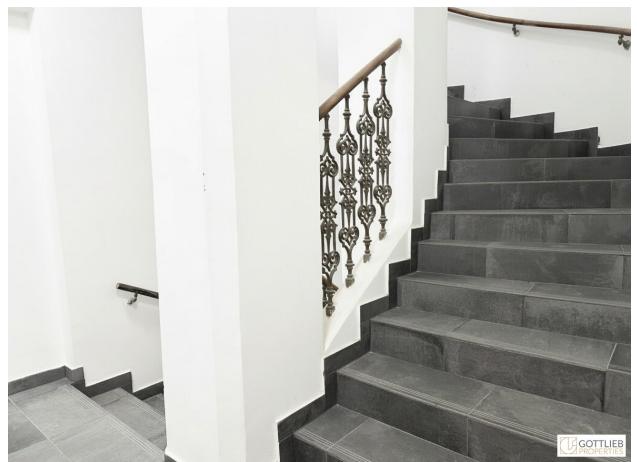
GOTTLIEB  
PROPERTIES



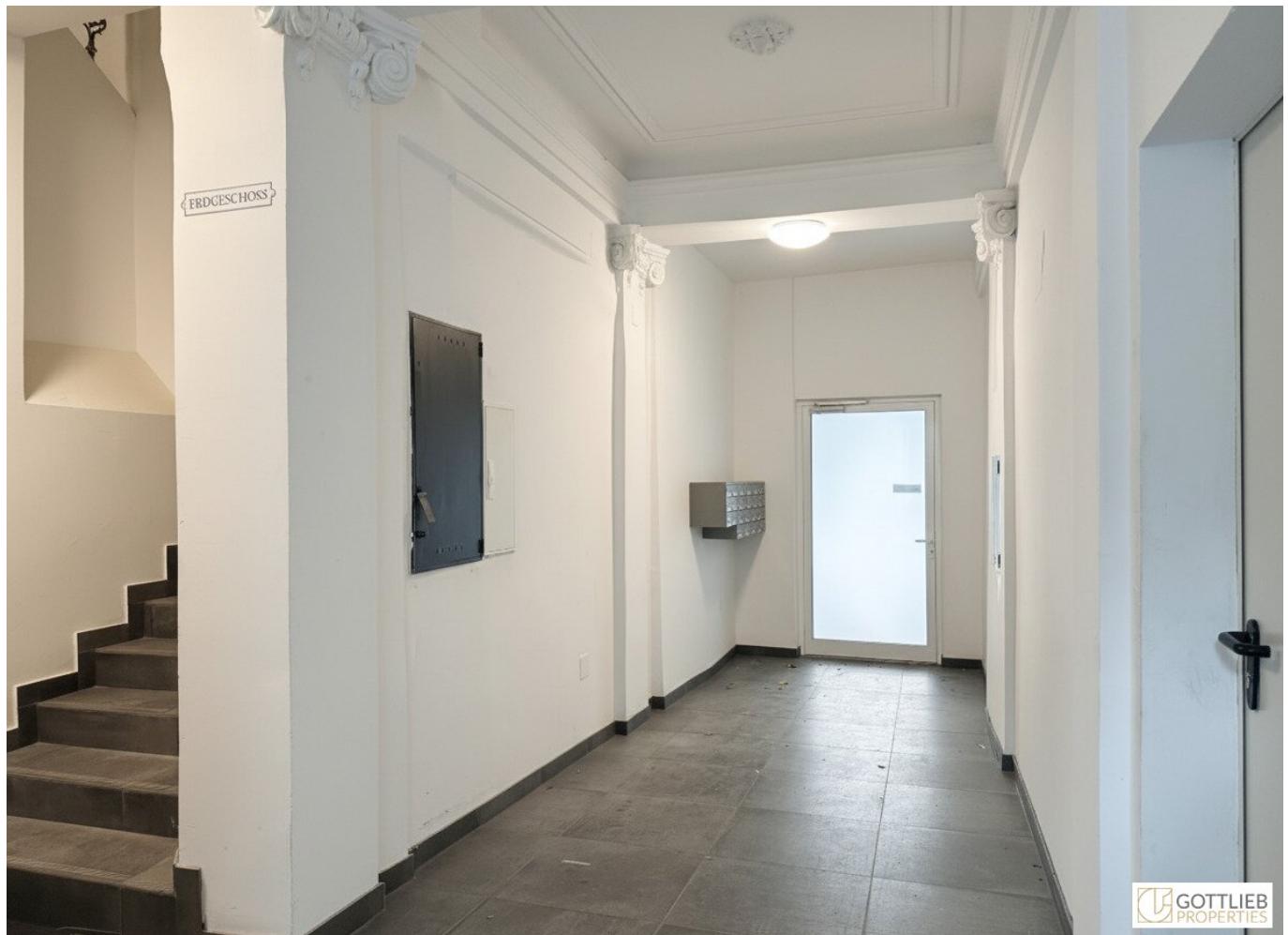
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES







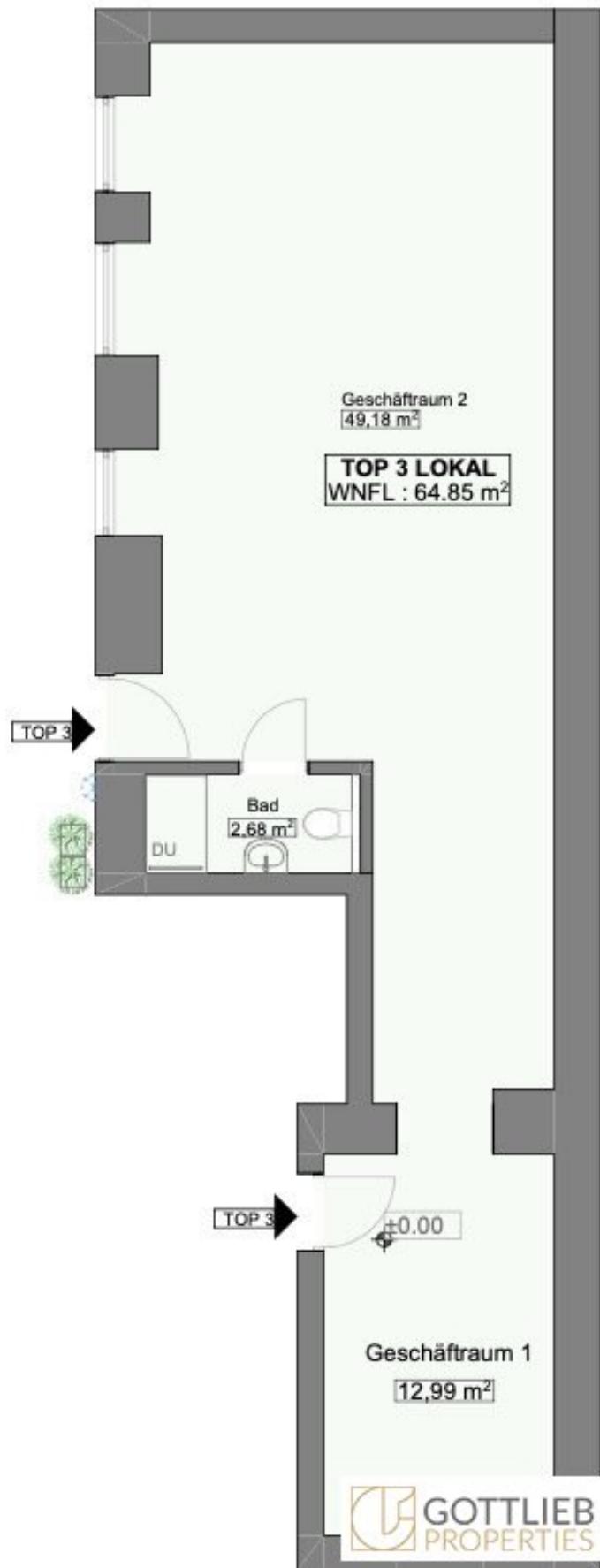
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

In einem liebevoll generalsanierten Haus der Gründerzeit kommen insgesamt **13 hochwertig ausgestattete Liegenschaften** - darunter ein Geschäftslokal, ein Büro, mehrere Wohnungen sowie ein Penthouse mit sonnigen Freiflächen - zur Vermarktung.

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein barrierefreies Büro mit einem loftartigen Zimmer sowie einem weiteren Geschäftsräum. Die Liegenschaft ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Die Räumlichkeiten eignen sich aufgrund der Barrierefreiheit nach Adaptierungen auch als Ordination bzw. Praxis.

- + ca. 64,85 m<sup>2</sup> Bürofläche
- + ca. 49,18 m<sup>2</sup> Büro mit Blick in den ruhigen Innenhof
- + ca. 12,99 m<sup>2</sup> Geschäftsräum
- + ca. 2,68 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette
- + barrierefrei

## Ausstattung

- + Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal
- + Boden-Fliesen in den Nassräumen
- + Waschtisch mit Unterbauschrank
- + Armaturen der Marke GROHE
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC
- + Handtuchwärmer

- + Innentüre der Firma DANA, glatt, sperrbar
- + Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
- + Klimaanlage optional nach Vereinbarung
- + Kabel-TV/Internet
- + Sprechanlage
- + Sicherheitstüren
- + Fahrradabstellplätze im Innenhof und im Keller
- + Gemeinschaftskeller

## **Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U3 und U6
- + Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46
- + Schnellbahn S45
- + Wien Westbahnhof

## **Lage**

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen Jahren floriert dieser Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohn- und Geschäftsgegend.

Gründerzeithäuser und Villenviertel sowie alteingesessene Industriebetriebe, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso wie die Vielfältigkeit dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Thaliastraße sowie die Ottakringer Straße, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem neu gestalteten Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen bieten vielfältige Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## **Sonstiges**

**Die Fotos zeigen bereits fertiggestellte Liegenschaften im gleichen Hause.**

**Das Büro wird individuell nach Kundenwünschen nach Vereinbarung schlüsselfertig übergeben.**

**Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap