

**Büro, Praxis, Klubräume, Wellness-Oase, Studio, Sauna,  
Freizeiträume, Massage,...**



**Objektnummer: 89**

**Eine Immobilie von GK Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,48 €
<b>Heizkosten:</b>	420,46 €
<b>USt.:</b>	150,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Kopecný**

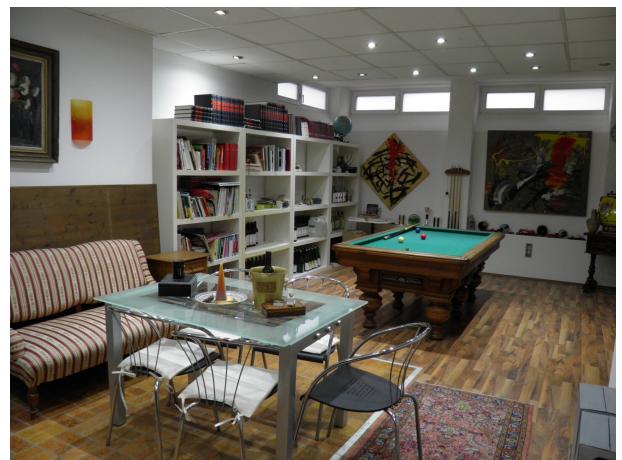
GK Immo  
Kirchengasse 26  
2752 Wöllersdorf

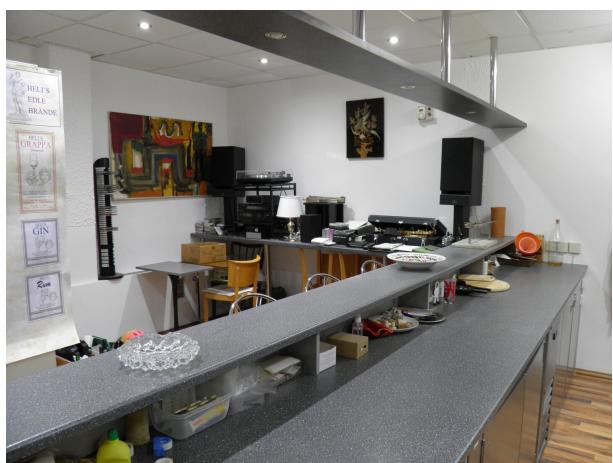
T +43 660 341 08 96

H +43 660 341 08 96

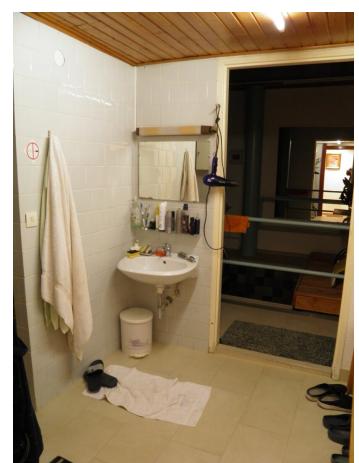
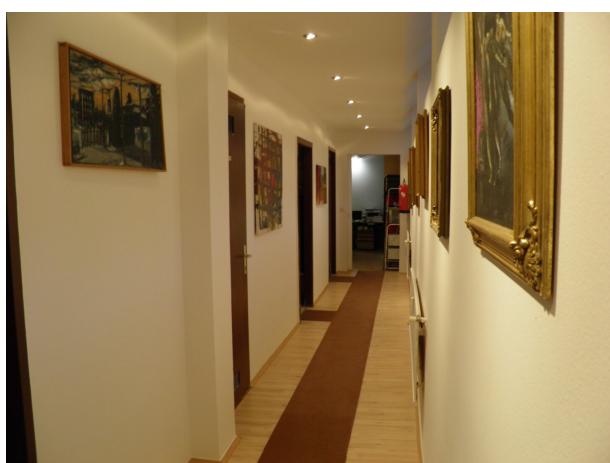
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

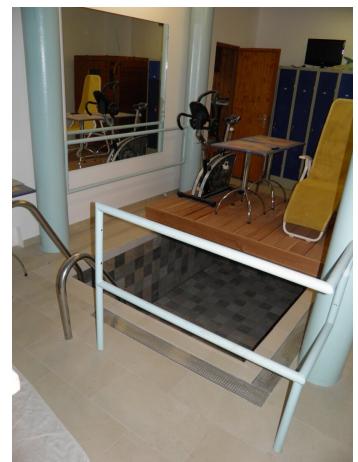
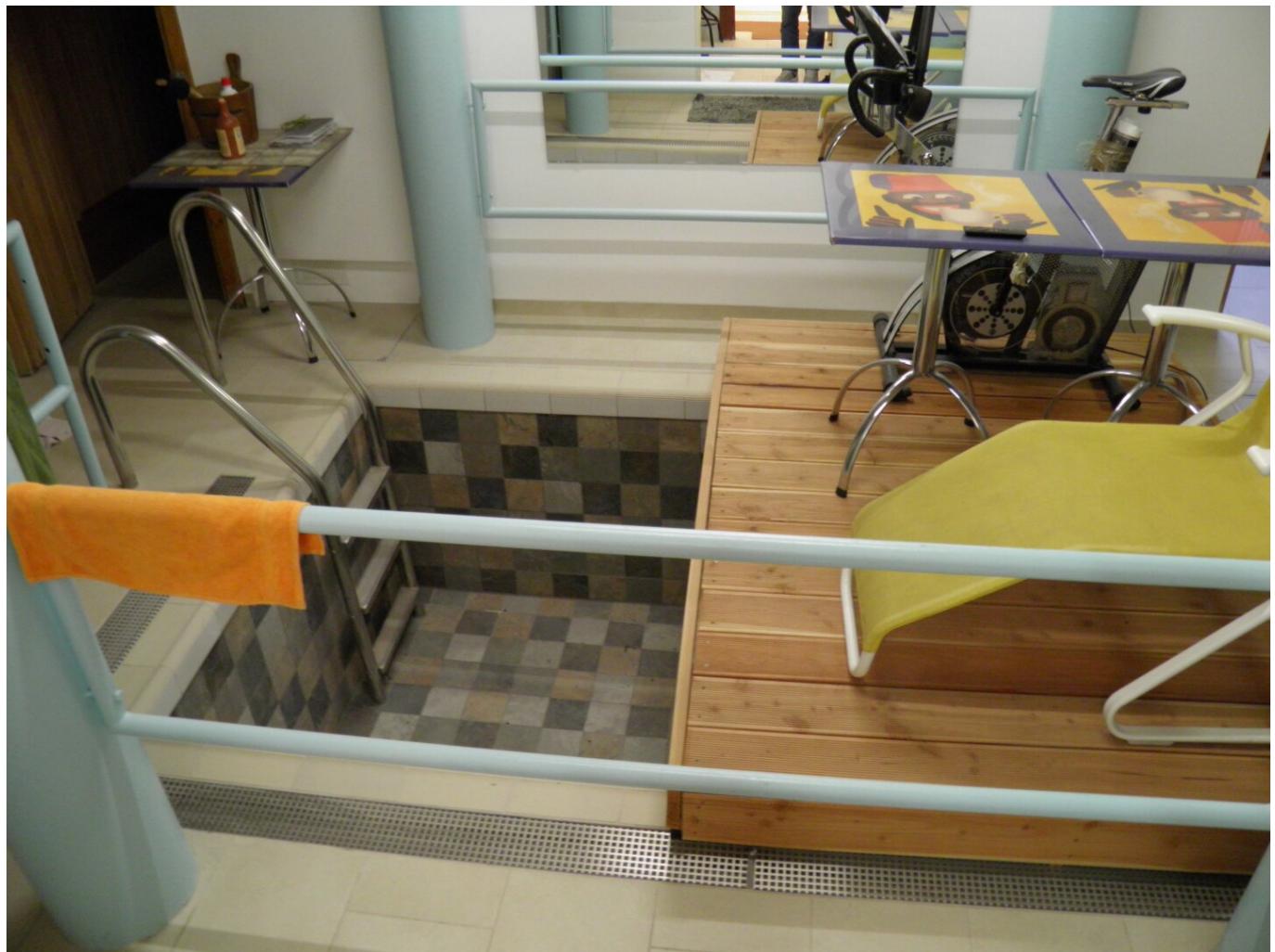
ermin zur



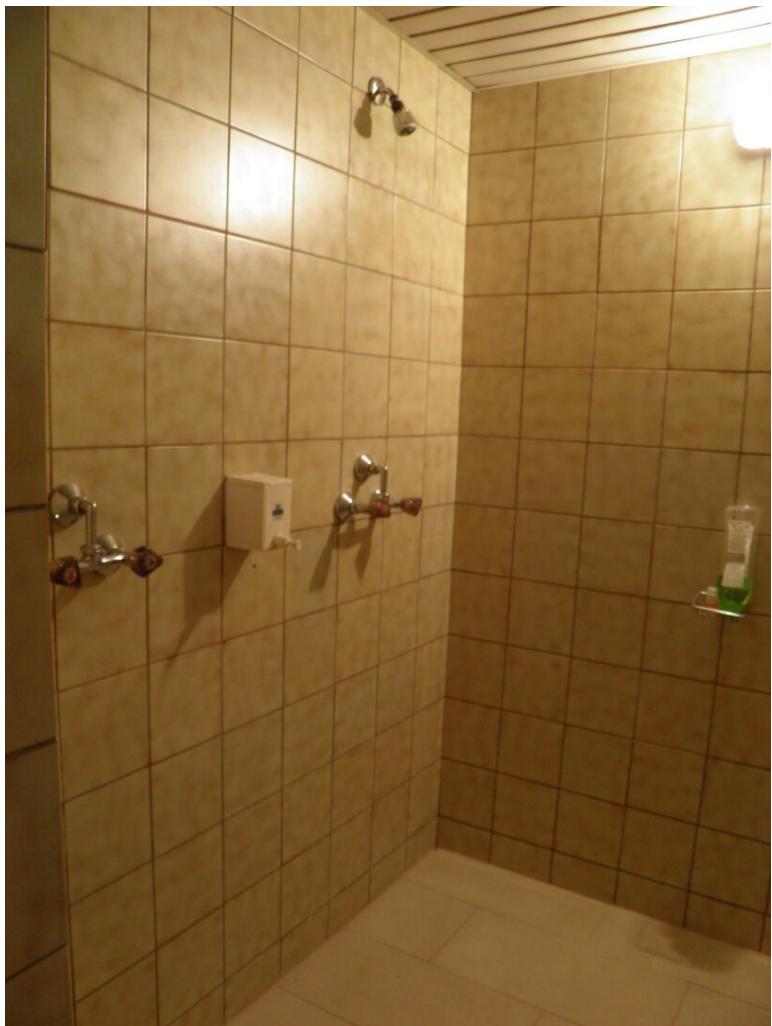






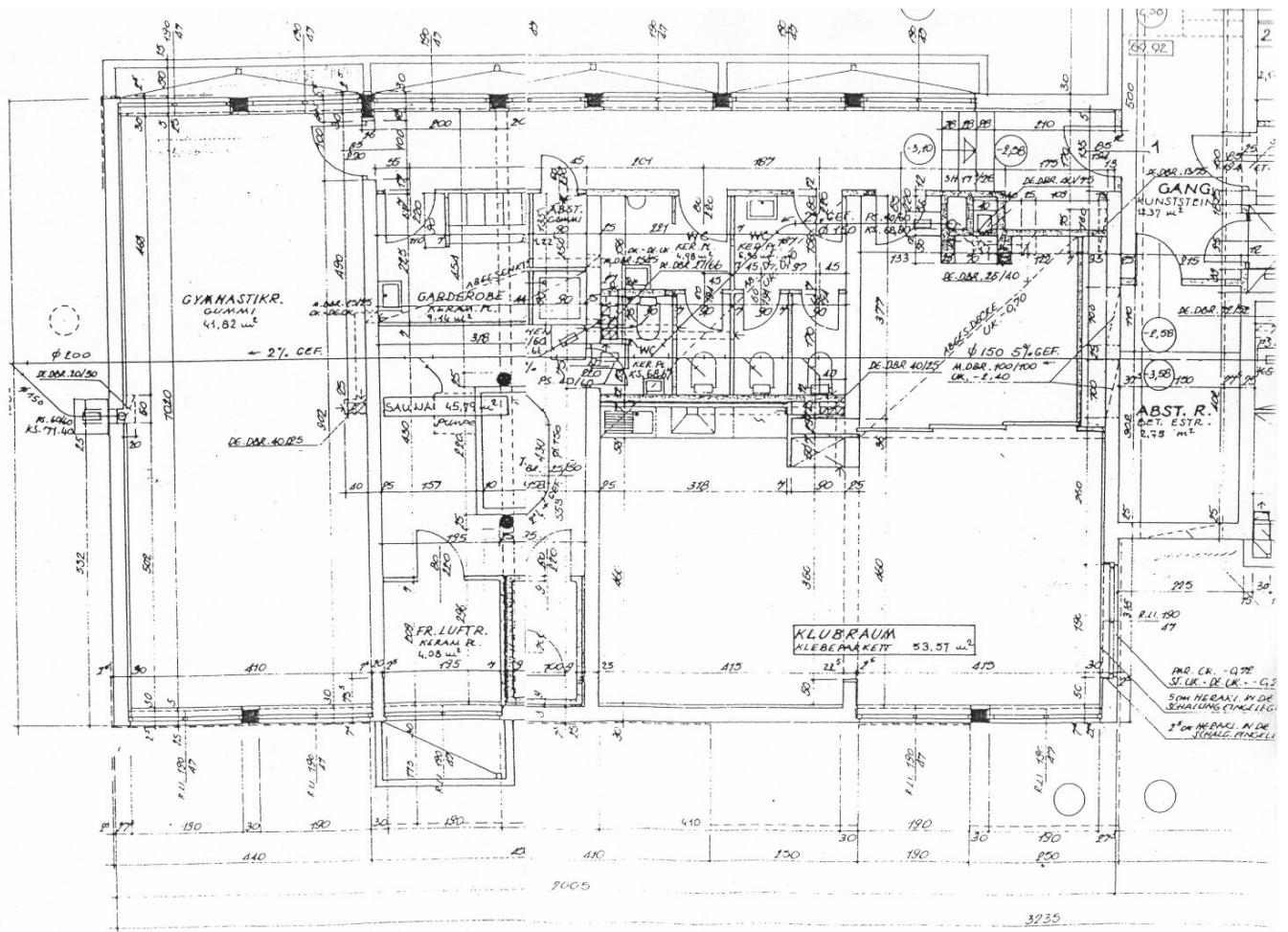












# Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Immobilie in einer der besten Gegenden Wiens !

*Verwendbar als:*

- Büro mit zahlreichen Nebenräumen
- Praxis
- Vereinslokal
- Klub-Treff
- Hobby und Freizeit
- Fitness~, Massage~ oder Wellnesstempel

*kurzer Überblick zu den Räumen:*

- Sauna mit Tauchbecken plus Infrarot-Kabine und Ruheraum
- 5 Duschen - Warm~ & Kalt~
- Relax-Zone mit Großbild-TV
- großer, gemütlicher Hauptraum mit offenem Kamin und Side-by-Side-Kühlschrank
- große, offene Küche mit Bar-Theke
- derzeit als Büro genutzter Raum plus Abstell~ und (Not~)Schlafraum

- großer Billard-Tisch
- über Treppen oder mit Lift vom EG zu erreichen

Energieausweis wurde angefordert.

1-2 Änderungen am Plan nicht ersichtlich - betrifft allerdings nur einfache Trennwände !

BK beinhalten die vorab angesetzten Heizkosten - in den letzten Jahren wurde **IMMER eine erhebliche Gutschrift ausgewiesen und rückgezahlt !**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap