

**Perfektes Büro | NEU | ca. 28m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1819/62**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	28,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.483,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMEreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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

GRUNDRISS M= 1:100



1140 WIEN  
TOP 4 ERDGESCHOSS

Nutzflächen	
VR/Kochen	10.83 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3.74 m <sup>2</sup>
Zimmer	13.72 m <sup>2</sup>
Gesamt	28.29 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT M= 1:250



# Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Das Büro verfügt über eine Fläche von ca. 28m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss eines vollständig revitalisierten Zinshauses. Mit der Buslinie 47A erreicht man die U4-Station Ober St. Veit in nur etwa 10 Minuten. Zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie vorbereitete Küchenanschlüsse erfüllen alle Anforderungen an ein modernes Büro. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Nachbarhaus anzumieten.

Besonders hervorzuheben ist, dass sich im selben Haus auch vollständig renovierte Wohnungen mit Freiflächen zum Kauf befinden. Somit steht einer idealen Kombination aus Wohnen und Arbeiten im selben Haus nichts im Wege.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH

+43 660 117 9020

[bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap