

## **3 Büroetagen für Eigennutzer**



**Objektnummer: 1226/22075**

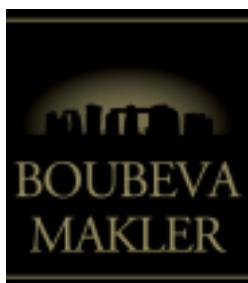
**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.427,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	72
<b>WC:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.522,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

129.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Augenhammer

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 660 4678 417

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







## Objektbeschreibung

Verkauft werden der dritte, vierte und fünfte Stock einer bestandsfreien Büroimmobilie an der U4/U6-Längenfeldgasse, Westeinfahrt.

Es handelt sich um die drei obersten Geschoße einer Miteigentumsimmobilie.

Ein Lift ist vorhanden. Der Zustand ist gebraucht. Die Immobilie wurde 1972 errichtet.

Für Investoren: Zuletzt wurden in der Vermietung netto 12 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Auch wurde bereits abgeklärt, dass Apartments möglich sind.

Infrastruktur fußläufig: SPAR, Tankstelle, BILLA, U4/U6-Längenfeldgasse

Wie am Plan ersichtlich gibt es viele kleine Räume, deren Entfernung bei Bedarf leicht möglich ist.

Für Fragen oder Unterlagen zu den Informationen steht Ihnen Herr Augenhammer unter 0660 46 78 417 oder per Mail zur Verfügung.

HWB: 121 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Gunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap