98 m² Bürofläche mit drei Arbeitsbereichen | Erstbezug in 1230 Wien



Büroraum 1

Objektnummer: 6729/862

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	98,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	625.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















Erdgeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

104.5 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Geschäftsfläche

Diese 98 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses besticht durch eine klare Struktur und ein hochwertiges Ambiente. Direkt vom Eingang führt der Weg in einen über 31 m² großen, offen gestalteten Büroraum, der sich ideal als repräsentativer Empfang oder großzügige Arbeitszone anbietet.

Im Zentrum der Fläche befindet sich die offene Küche, die als funktionaler Mittelpunkt den Übergang zwischen den Arbeitsbereichen bildet. Unmittelbar rechts davon liegt ein separates, ca. 14 m² großes Büro, das durch eine Tür abgeschlossen ist und somit den nötigen Rückzugsort für vertrauliche Gespräche oder konzentriertes Arbeiten bietet. Links der Küche ist der Sanitärbereich untergebracht. Ein knapp 10 m² großer Gang führt schließlich in den hinteren, ruhigen Teil der Einheit: Dort erstreckt sich ein zweiter, weitläufiger Büroraum mit über 37 m², der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Teams oder Konferenzen eröffnet.

Die gesamte Fläche ist ausstattungstechnisch auf einem hohen Stand. Elektrische Außenjalousien ermöglichen an allen Fenstern eine präzise Steuerung der Lichtverhältnisse.

Das Gebäude besteht aus insgesamt drei Einheiten und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein kombiniertes Wohn- und Arbeitskonzept. Neben der Gewerbefläche im Erdgeschoss stehen in den oberen Geschossen zwei Maisonettewohnungen zur Verfügung. So besteht die Möglichkeit, eine oder beide Wohnungen zu erwerben und das eigene Geschäft direkt im selben Haus zu betreiben – kurze Wege, klare Trennung von Wohnen und Arbeiten und maximale Flexibilität inklusive.

Die Raumaufteilung im Detail

- Büroraum mit ca. 31,06 m²

- Büroraum mit ca. 37,93 m²

- Separater Büroraum mit ca. 13,71 m²

- Gang mit ca. 9,49 m²

- Küche mit ca. 6,39 m²

- WC mit ca. 5,94 m²

- Terrasse mit ca. 19,76 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap