

# **Büro mit rund 97 m2 Erstbezug in absoluter Ruhelage Provisionsfrei**

EG Büro 1 v2



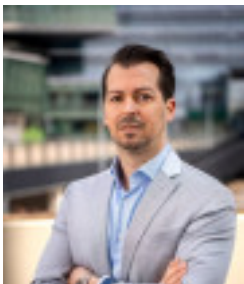
**Objektnummer: 6547/4208**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	102,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	97,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.970,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,00 €
<b>Heizkosten:</b>	119,00 €
<b>USt.:</b>	54,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Alles was  
man sich zum  
guten Leben in  
der Großstadt  
wünscht.



A-1120 Wien, Vivenotgasse 52





# Objektbeschreibung

## Hardfacts für eilige Leser

- **Erstbezug:** modernes Innenhofbüro mit ca. 102,67 m<sup>2</sup> NFL
- **2 Garagenplätze ( im Grundbuch 2 eigenständige Objekte ) und bestehende Möbel werden im Preis mit verkauft.**
- **Barrierefrei**
- **Ruhige Hoflage** mit viel Tageslicht
- **Top-Infrastruktur:** Meidlinger Hauptstraße in 2 Minuten Fußweg erreichbar
- **Perfekte Verkehrsanbindung:** U6, Bus, Straßenbahn & Bahnhof Wien Meidling
- **Attraktive Gelegenheit** für Eigennutzer und Anleger
- **Keine Maklerprovision vom Käufer zu bezahlen !**

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf stehen **2 Einheiten die vereint werden.**

So entsteht ein charmantes Innenhofbüro mit rund **97 m<sup>2</sup>**, das sich im **Erstbezug** präsentiert.

Dadurch barrierefrei **von 2 Seiten zu begehen** lässt sich das Objekt sehr flexibel in verschiedenen Kombinationen nutzen.

Die Einheit überzeugt durch ihre ruhige Hoflage, helles Ambiente und eine moderne Raumaufteilung.

Dieses Objekt eignet sich ideal für zum Beispiel eine **Arztpraxis, Therapeuten, Start-ups, Freiberufler und sonstige Unternehmen.** Auch als **attraktive Anlage** mit stabiler Vermietbarkeit bietet sich die Fläche hervorragend an.

Die besondere Kombination aus Ruhe und zentraler Lage macht dieses Büro zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

## **Lagebeschreibung**

Die Vivenotgasse 52 befindet sich in absolut gefragter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Nur wenige Schritte entfernt liegt die **Meidlinger Hauptstraße**, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie eine breite Auswahl an Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Cafés sowie Banken und Apotheken – sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens können in nur zwei Minuten Fußweg erledigt werden.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist perfekt: Die U-Bahn-Station **Meidlinger Hauptstraße (U6)** ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich stehen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung. Der **Bahnhof Wien Meidling** – als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens – sorgt für beste Verbindungen in die Innenstadt wie auch in andere Bundesländer und ins Ausland.

## **2 Garagenplätze und bestehende Möbel werden im Preis mit verkauft**

Durch die Zusammenlegung der beiden Tops 45 / 47 ergibt sich somit ein großes Büro wie in der Visualisierung ersichtlich

Texte und Video wurden KI unterstützt generiert

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap