

## **Bestlage Nähe Mariahilferstraße! Sonniges 2-Zimmer-Büro mit Eigengarten in Biedermeier-Haus**



**Objektnummer: 4004**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1060 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1824                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 54,29 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 40,23 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 49,45 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Keller:</b>                       | 1,96 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 115,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,70                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 390.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 7.183,64 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 76,59 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 15,32 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

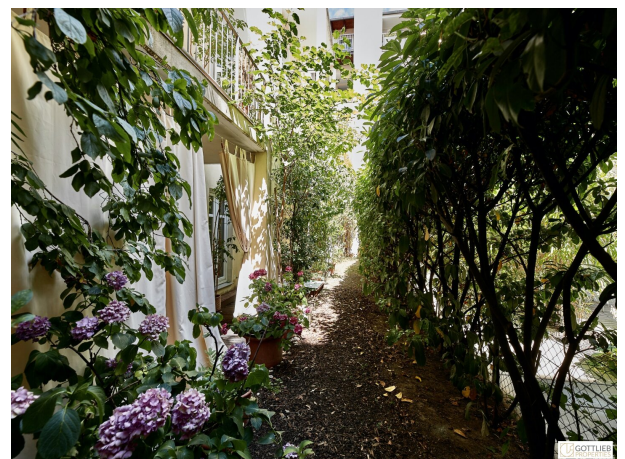
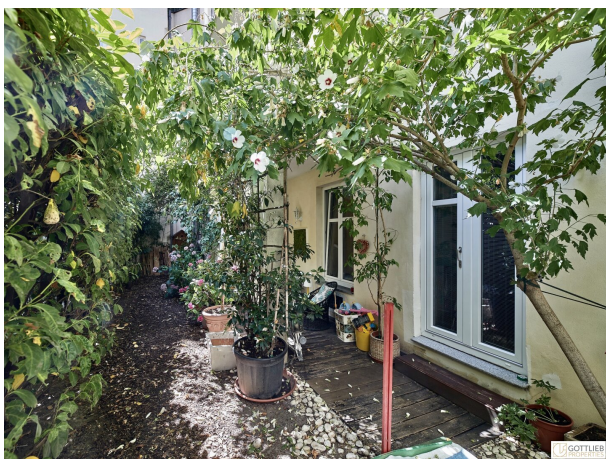
H + 43 699 14702557

















## Objektbeschreibung

Mitten im 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Biedermeier-Haus aus dem Jahre 1824 mit typisch gegliederter Fassade ein im Erdgeschoss gelegenes, helles, gepflegtes, sehr gut geschnittenes 2-Zimmer-Büro mit ca. 40 m<sup>2</sup> Bürofläche und einem ca. 49 m<sup>2</sup> großen Eigengarten mit Terrasse zum sofortigen Verkauf.

Man betritt diese Liegenschaft durch einen kleinen Vorraum und erreicht direkt das angrenzende ca. 21 m<sup>2</sup> große Büro mit Tee-Küche und Essbereich sowie das ca. 5 m<sup>2</sup> große Duschbad mit Toilette. Das Büro kann durch eine Schiebetüre um einen weiteren ca. 10 m<sup>2</sup> großen Raum erweitert werden, durch welchen man in den im ruhigen Innenhof gelegenen, südostseitig ausgerichteten Eigengarten mit Terrasse gelangt.

Dem Büro ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + barrierefrei
- + Erdgeschoss
- + ca. 40,23 m<sup>2</sup> Bürofläche
- + ca. 49,45 m<sup>2</sup> Eigengarten inklusive
- + ca. 6,79 m<sup>2</sup> Terrasse
- + ca. 3,52 m<sup>2</sup> Eingangsbereich
- + ca. 20,63 m<sup>2</sup> Büro mit Tee-Küche
- + ca. 9,78 m<sup>2</sup> weiteres Büro
- + ca. 5,15 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette
- + dem Büro ist ein Kellerabteil zugeordnet

## Ausstattung

- + komplett ausgestattete Tee-Küche mit Einbaugeräten und Ess-Bereich



- + Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer, Waschmaschinen-Anschluss und Toilette
- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + Gasetagenheizung

## **Verkehrsanbindung**

- + U-Bahn-Linien U3, U4, U6
- + Autobus-Linie 13A, 14A, 57A
- + Straßenbahn-Linie 18

## **Infrastruktur**

Die einzigartige Lage dieses Büros zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer,

Email) bearbeiten können.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap