

**Attraktives, barrierefreies Gewerbeobjekt in  
frequenzstarker Lage – ideal für Praxis oder Büro!**



Straßenseitiger Eingang mit Auslage

**Objektnummer: 5039**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	60,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,64 €
<b>USt.:</b>	24,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Toth**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106

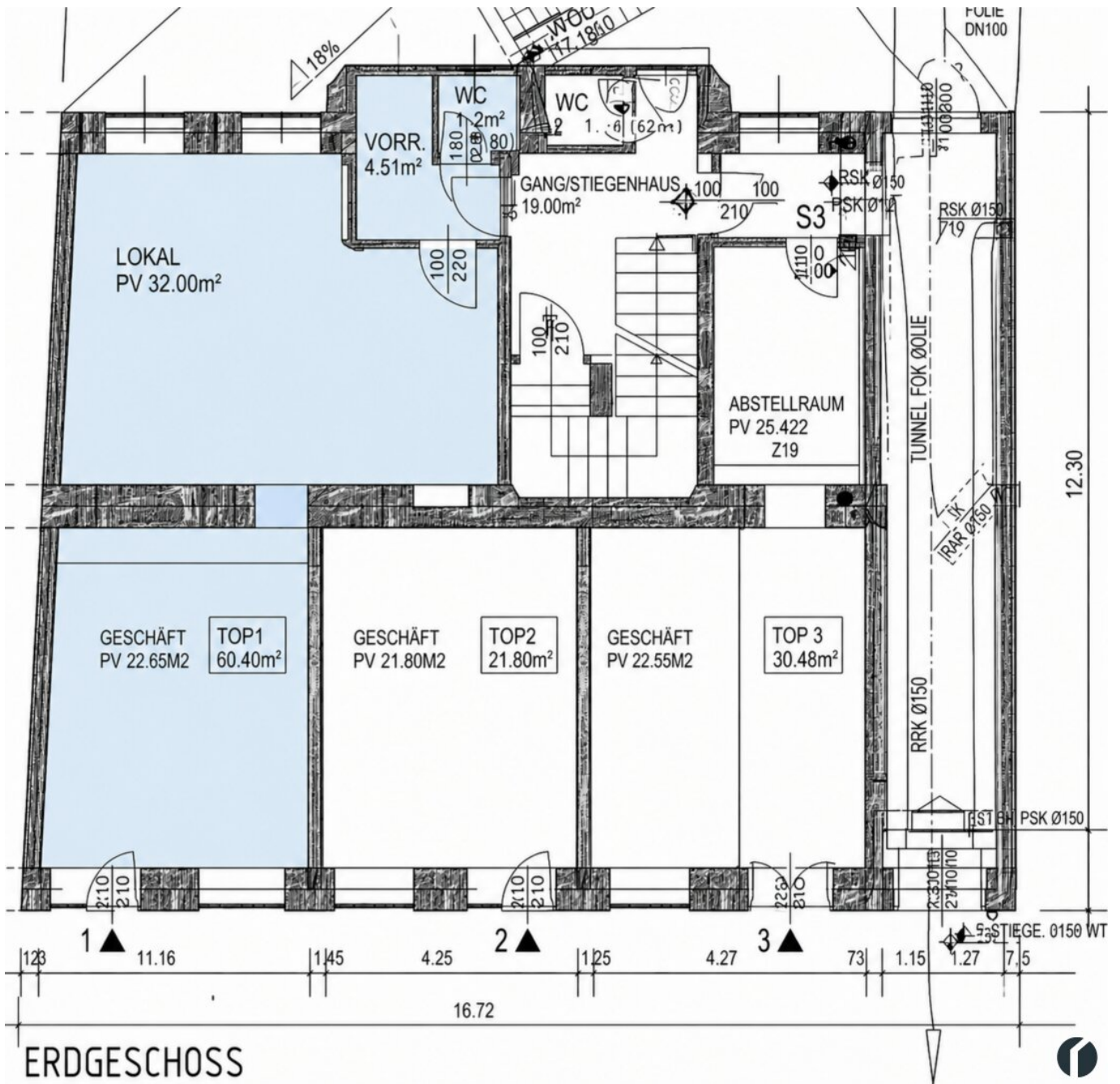
H +43

Gerne  
Verfü









## Objektbeschreibung

Dieses attraktiv sanierte Geschäftslokal im Erdgeschoß eines stilvollen Jahrhundertwendehauses vereint Sichtbarkeit, Flexibilität und eine ausgezeichnete Lage im Herzen des 18. Bezirks.

Die Immobilie überzeugt durch **hohe Passantenfrequenz** in Kombination mit einer **sehr guten öffentlichen Anbindung** – ideale Voraussetzungen sowohl für Laufkundschaft als auch für Stammkund:innen und Patient:innen.

Der **barrierefreie Straßenzugang**, die klare Raumstruktur sowie die Trennung in einen hellen straßenseitigen und einen ruhigen hofseitigen Bereich schaffen optimale Bedingungen für:

- Praxis / Ordination
- Büro / Kanzlei
- Therapie / Beratung
- Atelier / Studio
- Shared Office

Das Objekt wurde **frisch ausgemalt**, ist **sofort bezugsfertig** und lässt sich flexibel an individuelle Anforderungen anpassen.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- barrierefreier Zugang
- sonnige Süd-Ausrichtung straßenseitig

- ruhiger hofseitiger Bereich
- Klimaanlage & moderne Gasbrennwerttherme
- sehr gepflegtes Haus (Fassade saniert)
- attraktive Mikrolage nahe Kutschkermarkt und Volksoper

Ein idealer Standort für alle, die Wert auf **Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld** legen.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap