

**Ordination, Praxis, Geschäftslokal, Büro, Therapie- und  
Fitness Studio in bester Lage mit voll ausgestatteter 55m<sup>2</sup>  
Wohnung und 2 TG Plätze**



**Objektnummer: 7536/155**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	280,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	280,80 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	280,80 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	280,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	790.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.813,39 €
Betriebskosten:	507,51 €
USt.:	115,76 €
Provisionsangabe:	

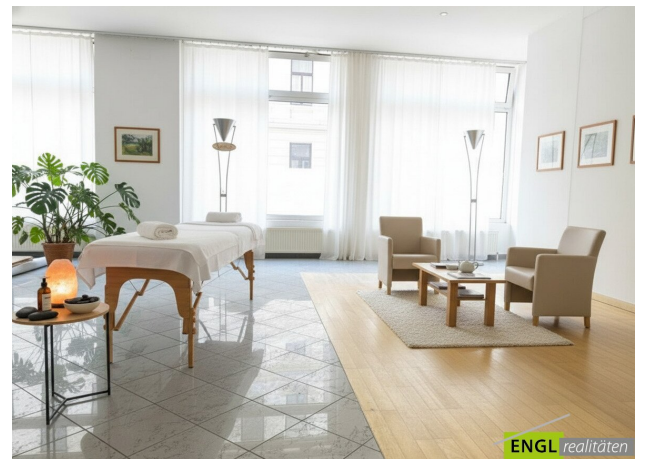
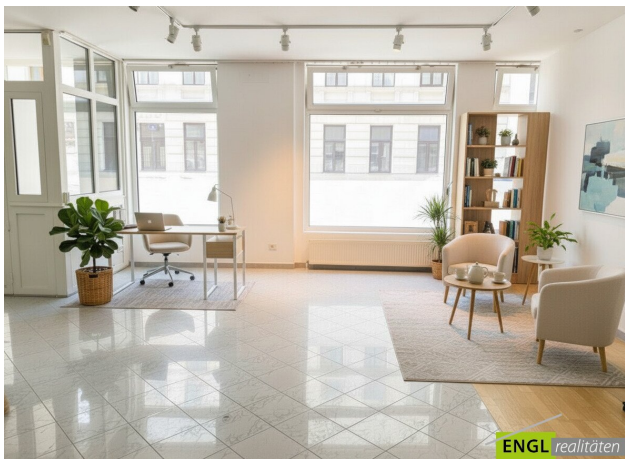
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

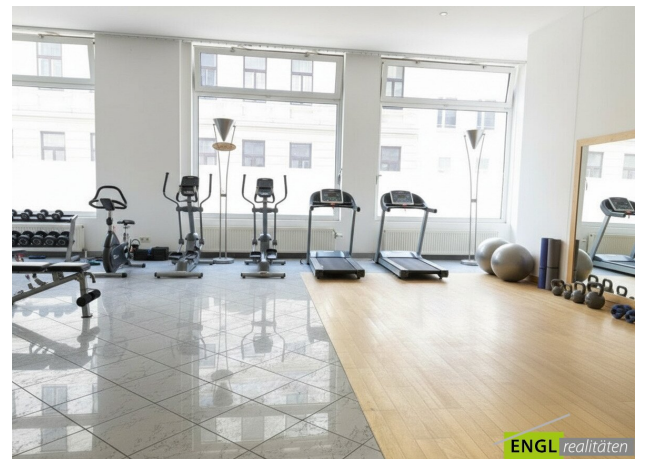
## Ihr Ansprechpartner

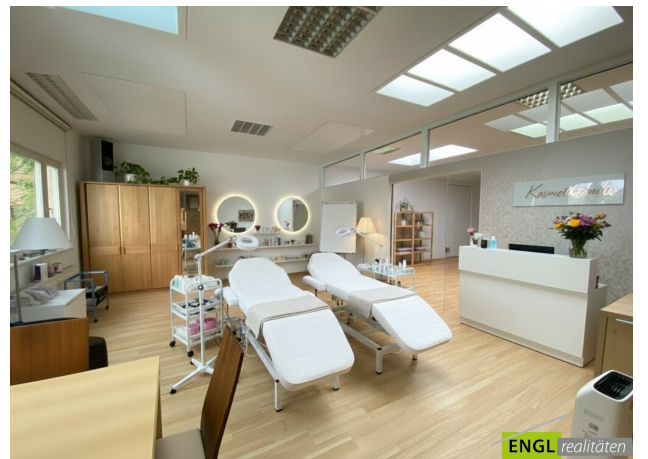
**Petra Schwartz**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf bei Wien

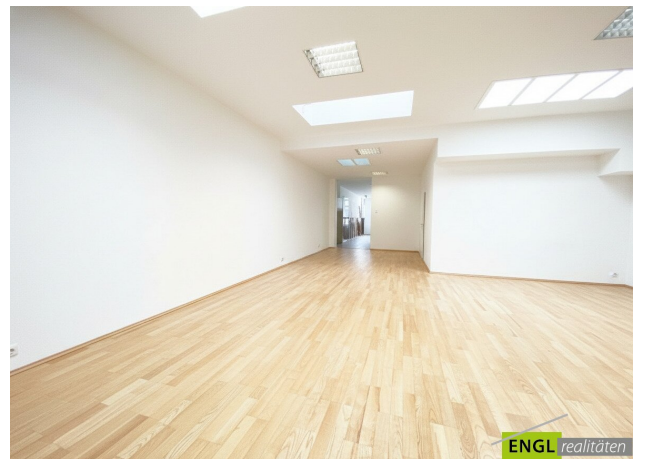
H +4366499734868





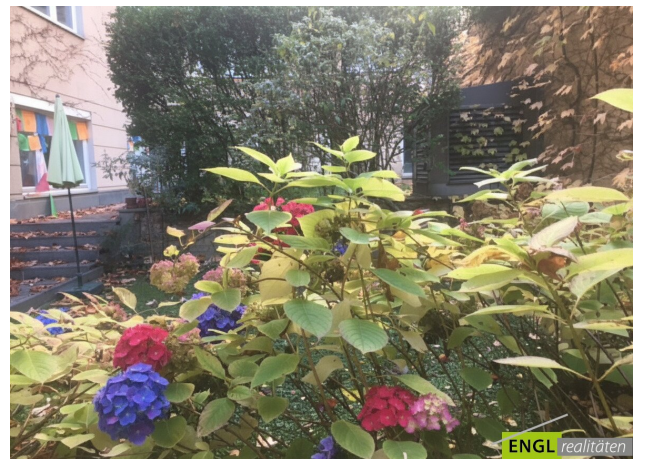


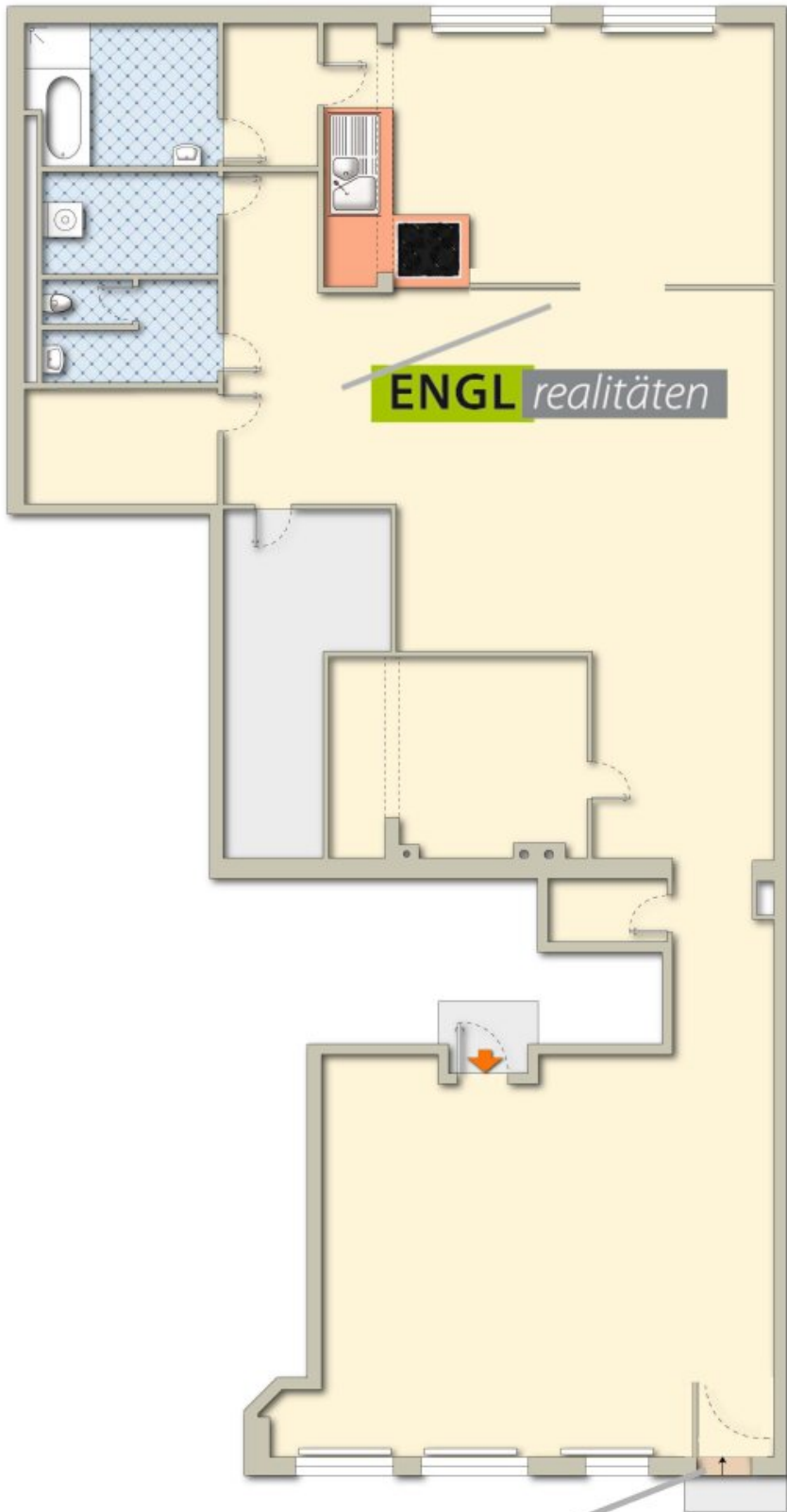






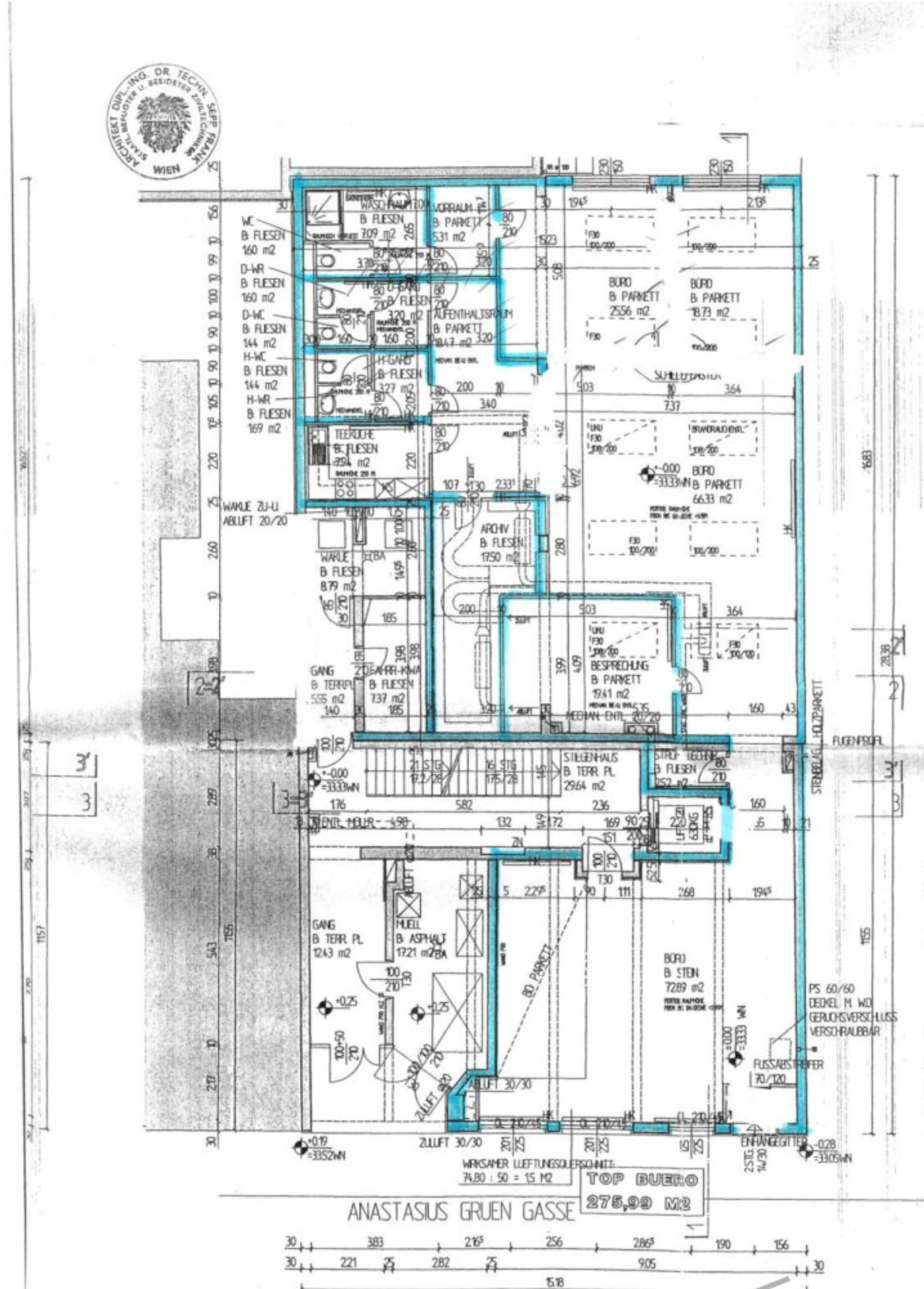






**ENGL** realitäten

**ENGL** realitäten



## Objektbeschreibung

Ordination, Praxis, Geschäftslokal, Büro, Sport - und Fitness Studio in bester Lage mit voll ausgestatteter 55m<sup>2</sup> Wohnung und 2 TG Plätze

Das Geschäftslokal liegt im Erdgeschoss und ist direkt von der Straße aus mit repräsentativen Eingang begehbar. Es befindet sich in einem gepflegten Neubau (BJ ca.1994) und ist ebenfalls über das Stiegenhaus zugänglich. 2 Tiefgaragenplätze sind zugeordnet.

Derzeit werden die gut aufgeteilten 276m<sup>2</sup> gewerblich genutzt. Das Lokal kann als Ordination, Büro, Lagerfläche, Showroom, Kanzlei, Architekturbüro, Sport und Fitness Studio sowie für Arbeiten und Wohnen und vieles mehr genutzt werden.

Das anschliessende Apartment mit Blick in den begrünten Innenhof kann ebenfalls als Besprechungsraum verwendet werden.

Das Lokal eignet sich ausgezeichnet als Ordination, Büro jeglicher Art wie z.B. Büro, Arbeiten und Wohnen, Lager, Architekturbüro, Kanzlei sowie als Sport - und Fitness Studio.

Separater Eingang und grosse Fenster - Auslagenfront.

Raumaufteilung: separater Eingang über Strasse, sowie über das Stiegenhaus, 2 große Räume, mehrere Abstellräume im hinteren Bereich mit Ausblick in den begrünten Garten ist eine grosse Einbauküche mit der Möglichkeit als Sozial- oder Meetingraum, Nassräume, Haustechnikraum und Vorräumen. Es besteht die Möglichkeit für den Einbau eines 2. WC`s im vorderen Bereich, die Räume kann man den individuellen Bedürfnisse anzupassen und umzugestalten.

Als zusätzlich großes Plus sind die 2 zugeordneten Tiefgargenplätze im Haus.

Der hintere Teil des Geschäftslokales wird derzeit als angeschlossene Wohnung (für Arbeiten und Wohnen) genutzt.

Das Lokal ist noch möbliert. Das Lokal wird nach Verkauf geräumt übergeben.

Hinweiss: Die Fotos wurden teilweise mit KI bearbeitet, damit man die leeren Räume und damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten besser vorstellen kann.

Videorundgang: <https://youtu.be/NOoJWywxAvw>

falls sich der Link bei Ihrem Portal nicht öffnet, bitte kopieren sie den Link in den Browser

**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://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap