

**Arbeiten, wo sich Kunden und Patienten wohlfühlen –
klimatisierte Büro- oder Praxisfläche in Bestlage Währing!**



Gestaltungsbeispiel Massagestudio

Objektnummer: 5125

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

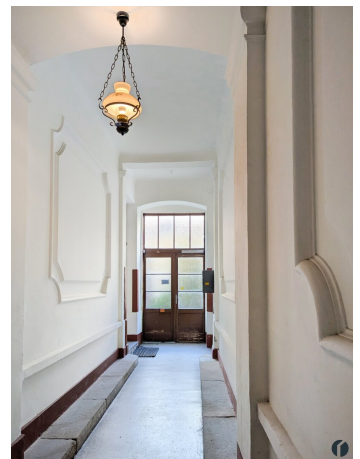


Barbara Toth

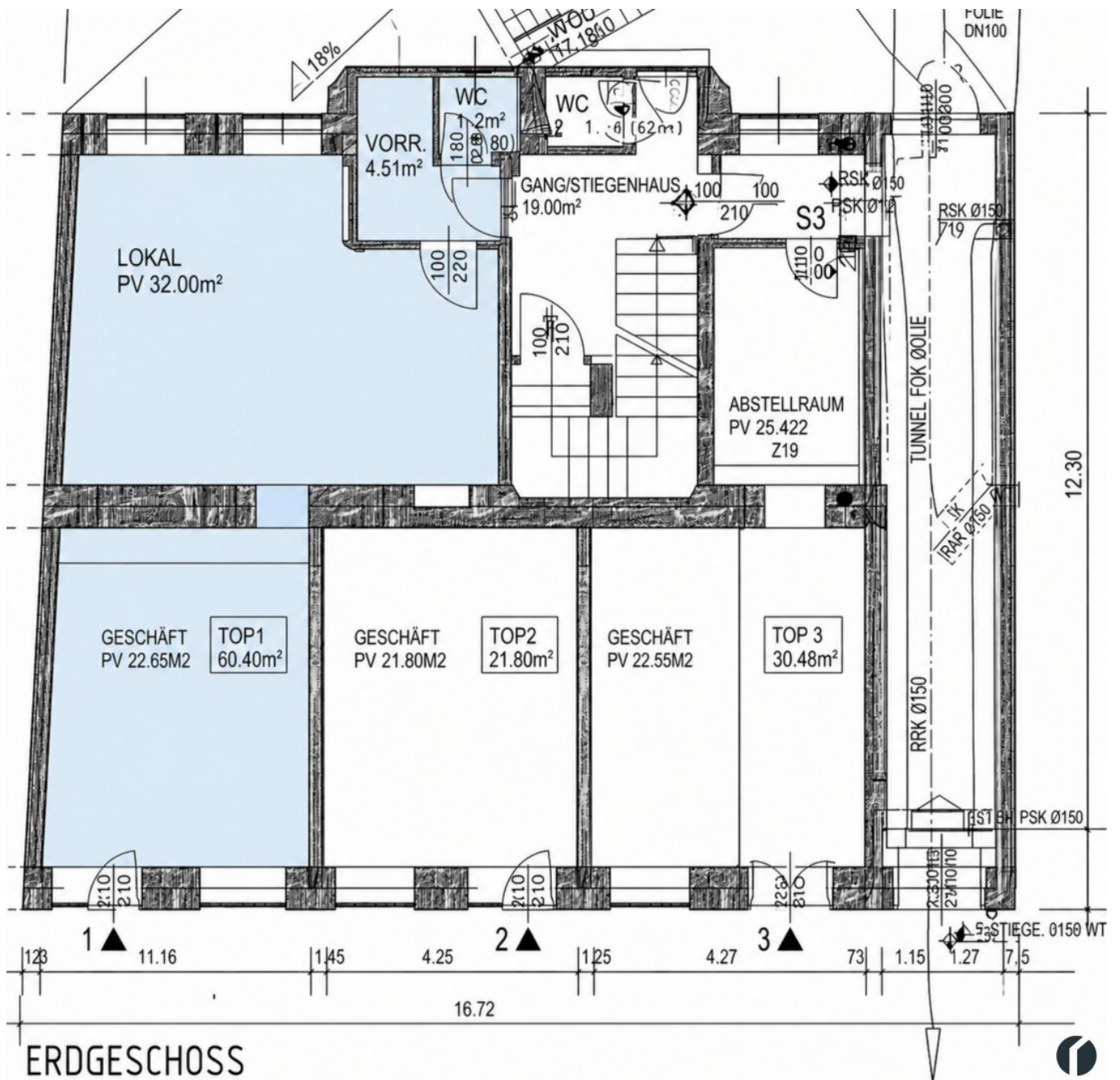
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106









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 m² 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