

# GESCHÄFTSLOKAL / NEUBAU / ca. 75M2 / NEUSTIFT AM WALDE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



GESCHÄFTSLOKAL

**Objektnummer: 2142/21212**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Ing. Konstantin Makarius

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

H +4369912660058

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

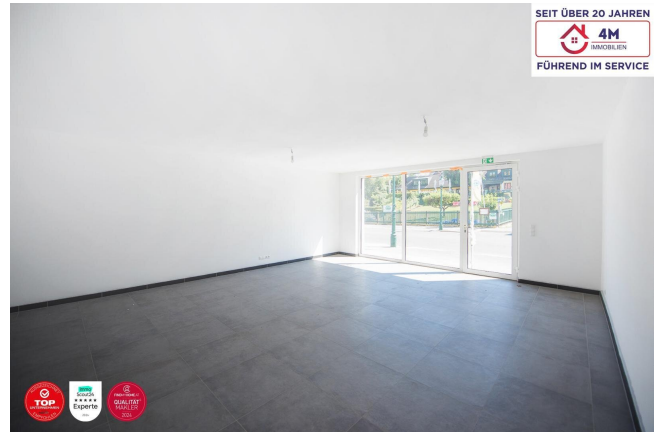
SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



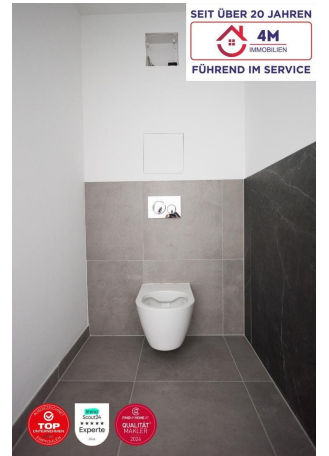
SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



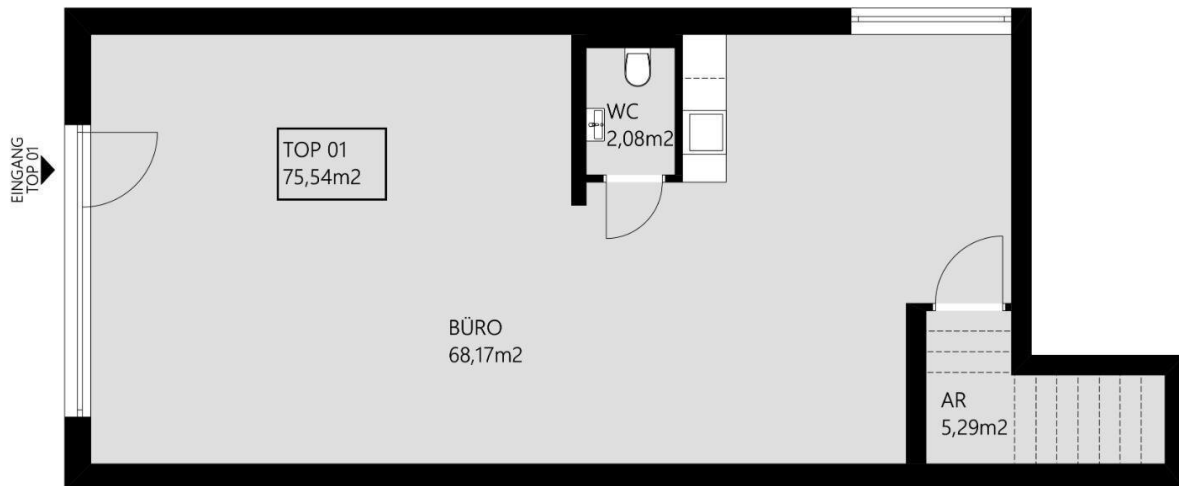
SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Unverbindliche Plankopie.

Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.

Druckfehler, technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses geräumige und ca. 75m<sup>2</sup> große Büro/Geschäftslokal. Das Büro/Geschäftslokal ist im beliebten 19. Bezirk gelegen und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Außer der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern auch die großen Fenster.  
Die Wohnanlage, in dem sich das Büro befindet, wurde 2022 komplett neu erbaut.

### AUFTEILUNG:

Büro/Geschäftslokal  
Abstellraum  
WC

### LAGE:

In der nahen Umgebung befinden sich die Busanbindungen 35A und 39A sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

Die umliegenden traumhaften Weinberge sowie der Wienerwald laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Zudem verfügt diese beliebte Gegend über zahlreiche Heurigen und Gasthäuser, wo Sie den Abend gemütlich ausklingen lassen können.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.**

**VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?**

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap