

Bezugsfertiges Design-Büro: 230 m², Innenhof & moderne Infrastruktur ???



Garten

Objektnummer: 2142/22411

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandwirtgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1930
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	231,00 m ²
Zimmer:	4,50
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	1.046,86 €
Provisionsangabe:	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

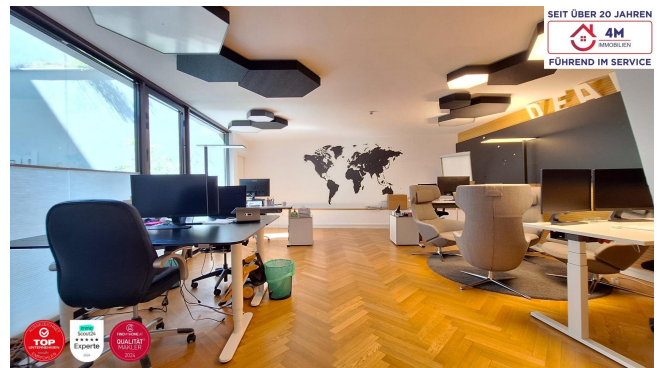
Ihr Ansprechpartner

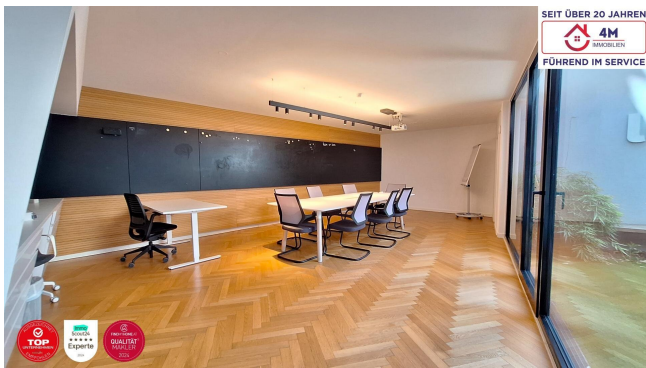


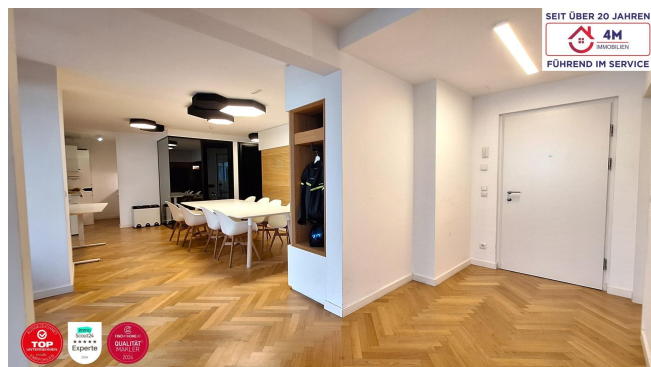
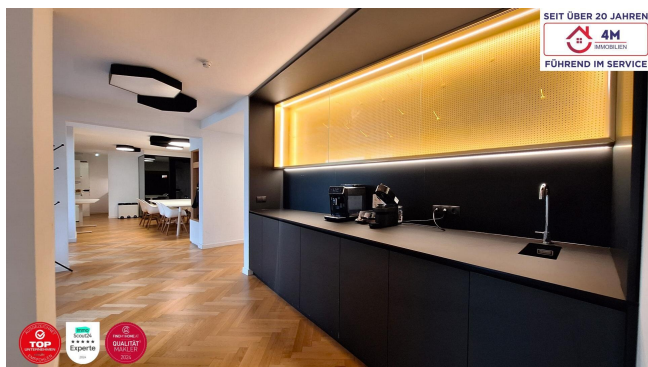
Erich Schuller, BA

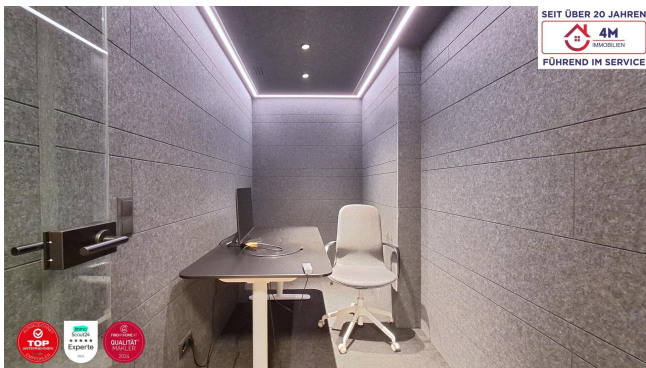
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +436645155837









Objektbeschreibung

Modern saniert | Ca. 230 m² | Innenhof-Oase

Zum Verkauf gelangt ein hochwertig ausgestattetes Büro im begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk, das im Jahr 2020 umfassend und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert wurde.

Die ca. 230 m² große Bürofläche überzeugt durch eine moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 4 großzügigen Büroräumen. Besonders hervorzuheben ist der wunderschön gestaltete Innenhof, der als stilvolle Ruhe- und Entspannungszone dient und dem Objekt eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht.

Die Immobilie eignet sich ideal als:

- Ordination
- Rechtsanwaltskanzlei
- Steuerberatungskanzlei
- Agentur
- Unternehmenssitz
- Praxis oder sonstige gewerbliche Nutzung

Highlights der Immobilie

- Vollständige Generalsanierung im Jahr 2020
- Ca. 230 m² Nutzfläche
- 4 helle und flexibel nutzbare Räume
- Modernes, repräsentatives Interieur
- Empfangsbereich mit hochwertiger Gestaltung
- Konferenzraum mit modernster Präsentationstechnik und Beamer
- Schallschutzkabinen für Call-Center oder vertrauliche Gespräche
- Zeitgemäße IT- und Netzwerkverkabelung
- Hochwertige Lichttechnik im gesamten Büro
- Moderne Fußböden
- Verflieste Sanitäreinrichtungen
- Maßgefertigte Einbauküche mit Markengeräten
- Großzügiger Innenhof mit Bambusbegrünung und Sitzgelegenheiten
- Zugang zum Innenhof von drei Seiten über bodentiefe Fenster und Schiebetüren
- Ruhige Lage in wenig befahrener Einbahnstraße
- Stellplätze im Nachbargebäude anmietbar

Das Büro vereint modernes Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch die bodentiefen Fensterflächen und die Öffnung zum begrünten Innenhof entsteht ein lichtdurchflutetes und

inspirierendes Arbeitsumfeld.

Die hochwertige Ausstattung sowie die technisch moderne Infrastruktur ermöglichen einen sofortigen Betriebsstart ohne zusätzliche Investitionen.

Lagebeschreibung

Die Lage im 6. Bezirk zählt zu den gefragtesten Bürostandorten Wiens. Trotz der zentralen Innenstadtlage befindet sich die Liegenschaft in einer ruhigen Einbahnstraße mit angenehmem Umfeld und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Mariahilfer Straße ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie diverse Dienstleistungsangebote.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U4 Pilgramgasse
- Buslinien 13A, 14A und 57A

Somit ist eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner gewährleistet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <250m
- Apotheke <250m
- Klinik <250m
- Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

- Schule <250m
- Kindergarten <250m
- Universität <1.000m
- Höhere Schule <750m

Nahversorgung

- Supermarkt <250m
- Bäckerei <250m
- Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap