

# Charmanter Stilaltbau im Erstbezug – Ihre neue Ordination oder Ihr Büro



Hausansicht Kreuzung

**Objektnummer: 2142/22447**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 86 86
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	156,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
WC:	3
Heizwärmebedarf:	A 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



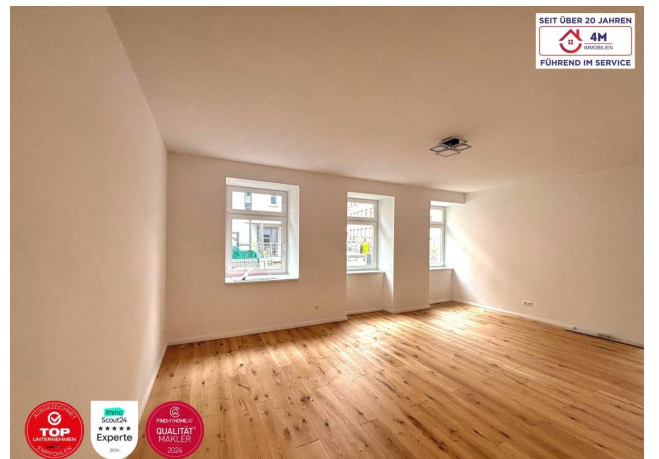
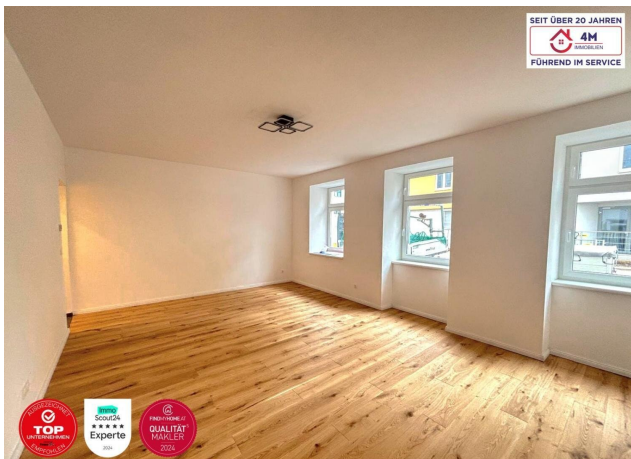
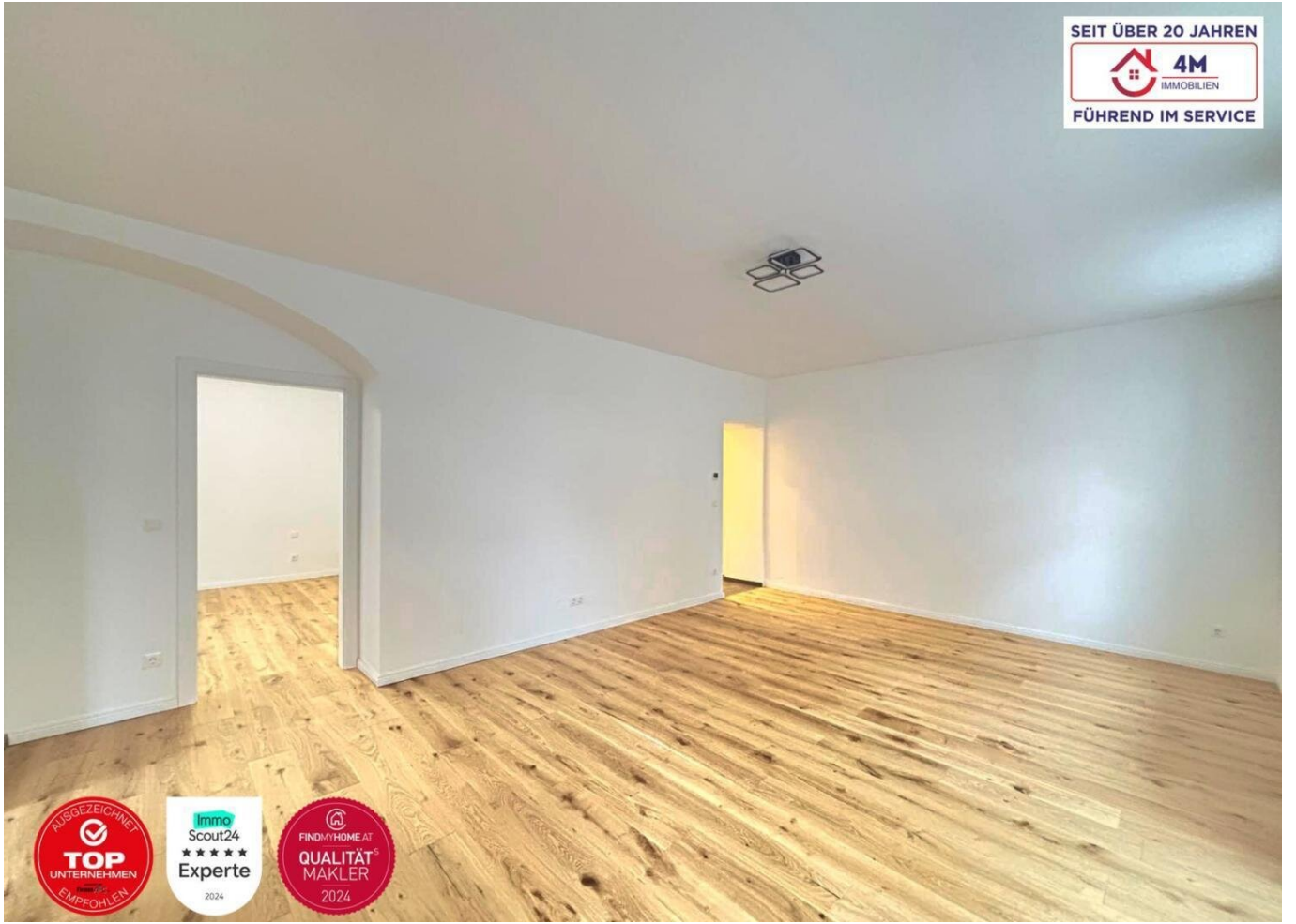
**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

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

T +43 69918887733

H +43 69918887733





## Objektbeschreibung

Generalsaniertes Altbaujuwel im Erstbezug – Ideal für Ordination, Praxis oder Büro

Zum Verkauf gelangt ein hochwertig generalsaniertes Altbauobjekt im Erstbezug, welches sich im Erdgeschoss eines stilvollen Altbaus befindet. Die Lage im Erdgeschoss bietet zahlreiche Vorteile – insbesondere für Ordinationen, Therapiepraxen oder Büronutzungen: barrierearmer Zugang, einfache Erreichbarkeit für Kunden und Patienten sowie optimale Sichtbarkeit und Zugänglichkeit.

Aktuell ist die Einheit in drei separate Wohnungen aufgeteilt:

Top 1: ca. 45,57 m<sup>2</sup>

Top 2: ca. 63,51 m<sup>2</sup>

Top 3: ca. 45,90 m<sup>2</sup>

Die Einheiten können sowohl einzeln erworben als auch gemeinsam als großzügige Gesamtfläche genutzt werden – ideal für eine weitläufige Praxis, Ordination oder ein repräsentatives Büro.

Kaufpreise

Gesamtkaufpreis für alle Einheiten: € 779.000,-

Einzelpreise: auf Anfrage

Ausstattung & Highlights

Erstbezug nach Generalsanierung

Fußbodenheizung

Moderne Luftwärmepumpe

Hochwertige 3-fach-verglaste Fenster

Klassischer Altbaucharme kombiniert mit moderner Technik

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschosslage mit optimaler Erreichbarkeit

Ausbaustatus

Die Einheit Top 2 (63,51 m<sup>2</sup>) wird bereits schlüsselfertig übergeben.

Die beiden weiteren Einheiten (Top 1 und Top 3) werden belagsfertig verkauft. Für die schlüsselfertige Fertigstellung wird eine erfahrene Baufirma empfohlen, welche die Arbeiten zu einem attraktiven Pauschalpreis von € 350,- pro m<sup>2</sup> anbietet. Selbstverständlich besteht keine Bindung an dieses Unternehmen.

Dieses Objekt vereint stilvollen Altbaucharakter mit modernster Haustechnik und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Ärzte, Therapeuten, Kanzleien oder Unternehmen, die einen

repräsentativen Standort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Erleben Sie den Charme und die Besonderheit dieser Wohnung und der begehrten Lage persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie bald begrüßen zu dürfen!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <150m

Klinik <300m

Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <150m

Universität <1.125m

Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <425m

Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <1.025m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.050m

Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap