

Geschäfts-Büro oder Storage-Räumlichkeiten



Bürofläche Beispielbild

Objektnummer: 1609/47273

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1968
Nutzfläche:	380,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	457,15 €
Sonstige Kosten:	171,60 €

Ihr Ansprechpartner

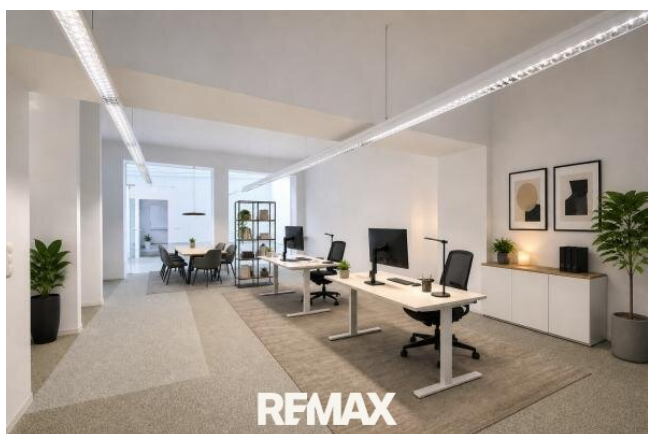


Norbert Galfusz

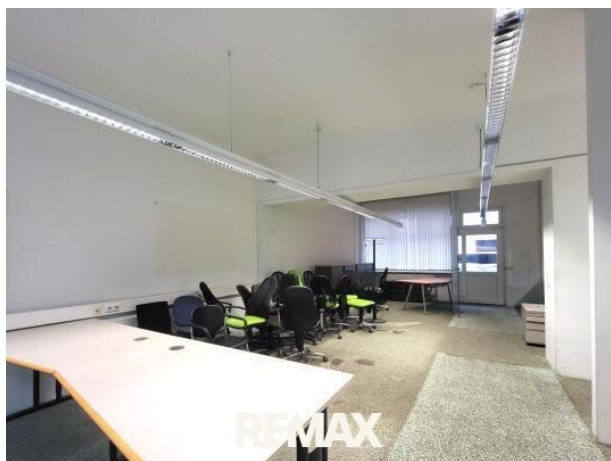
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

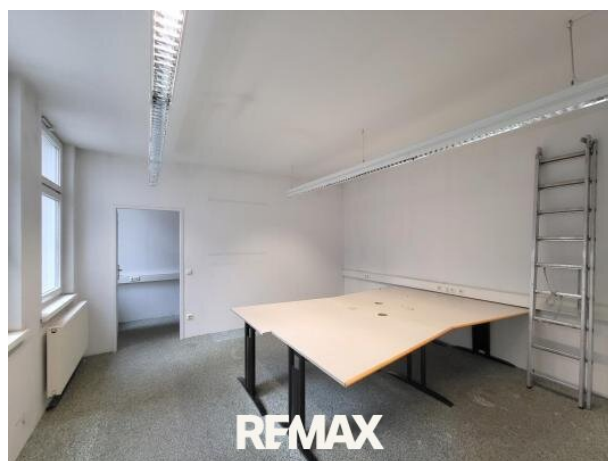
H +43 664 138 2089

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

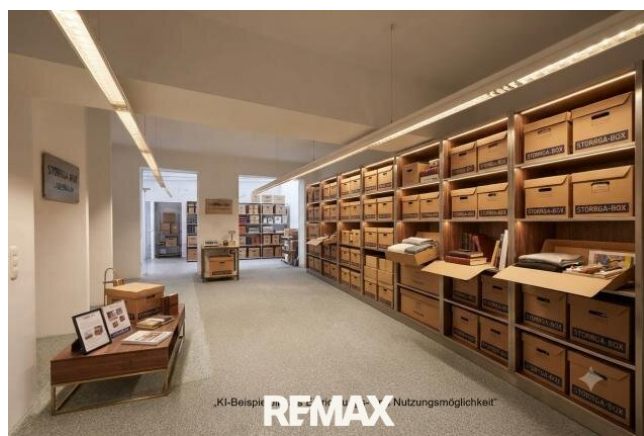


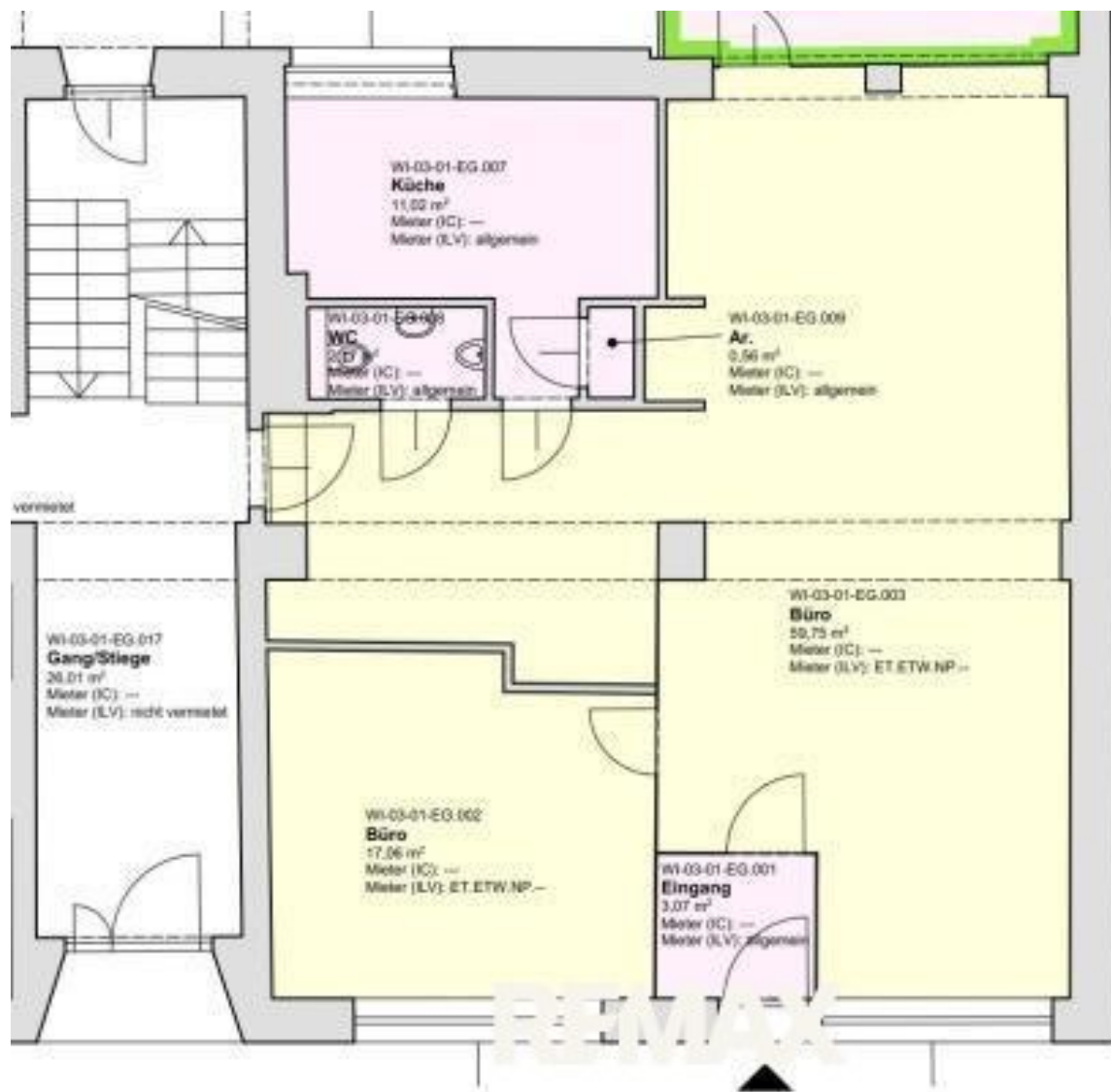


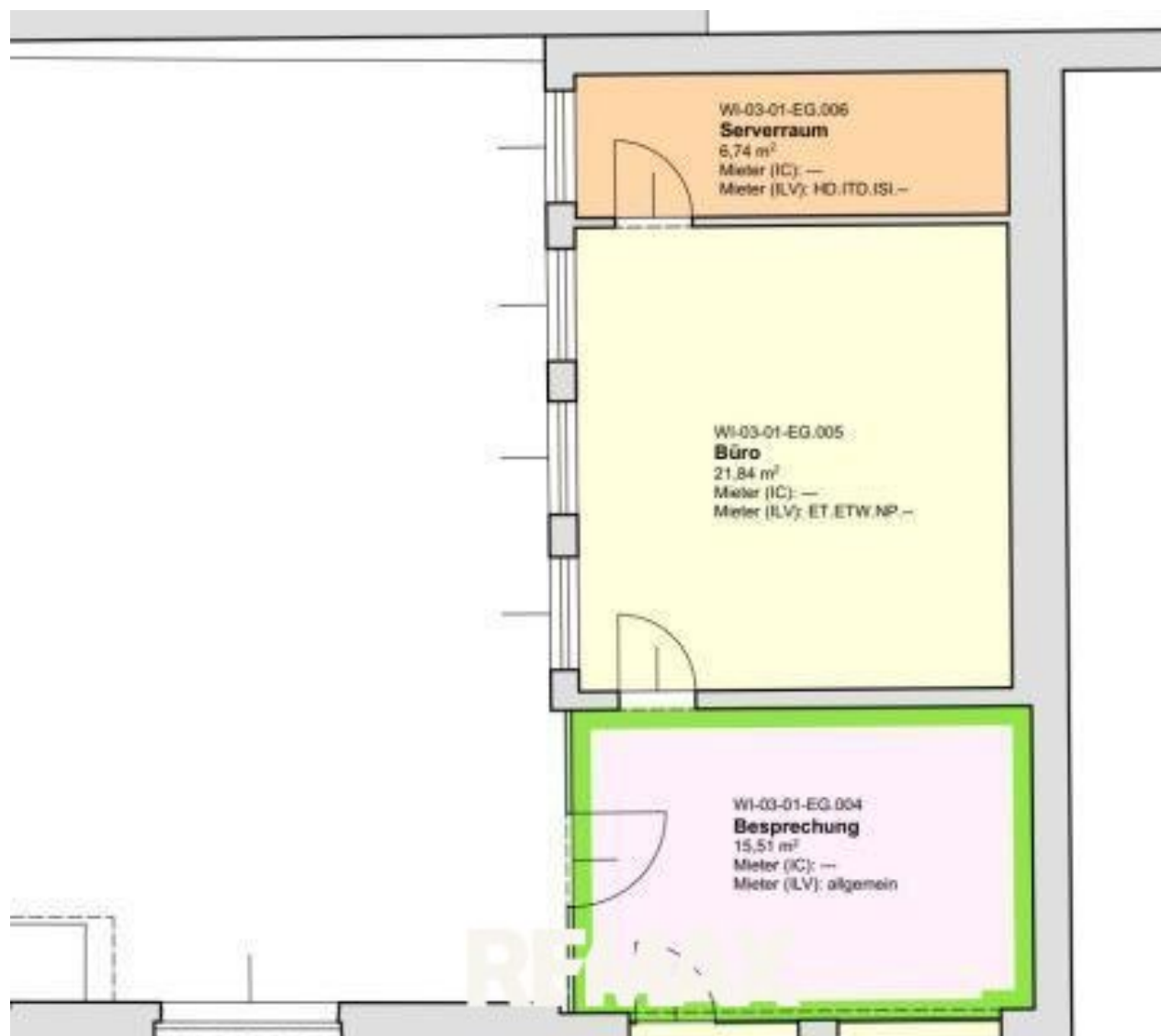


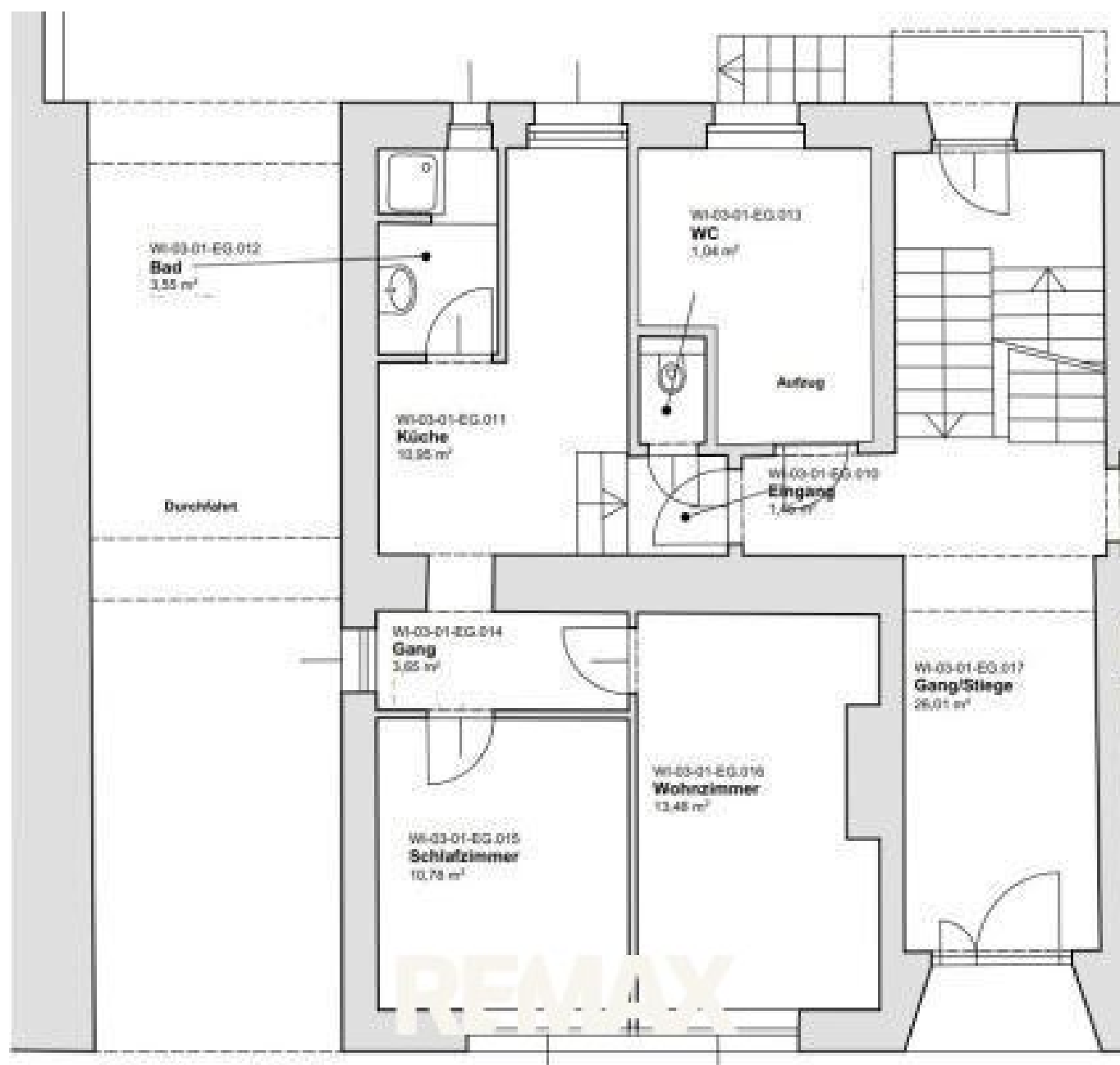


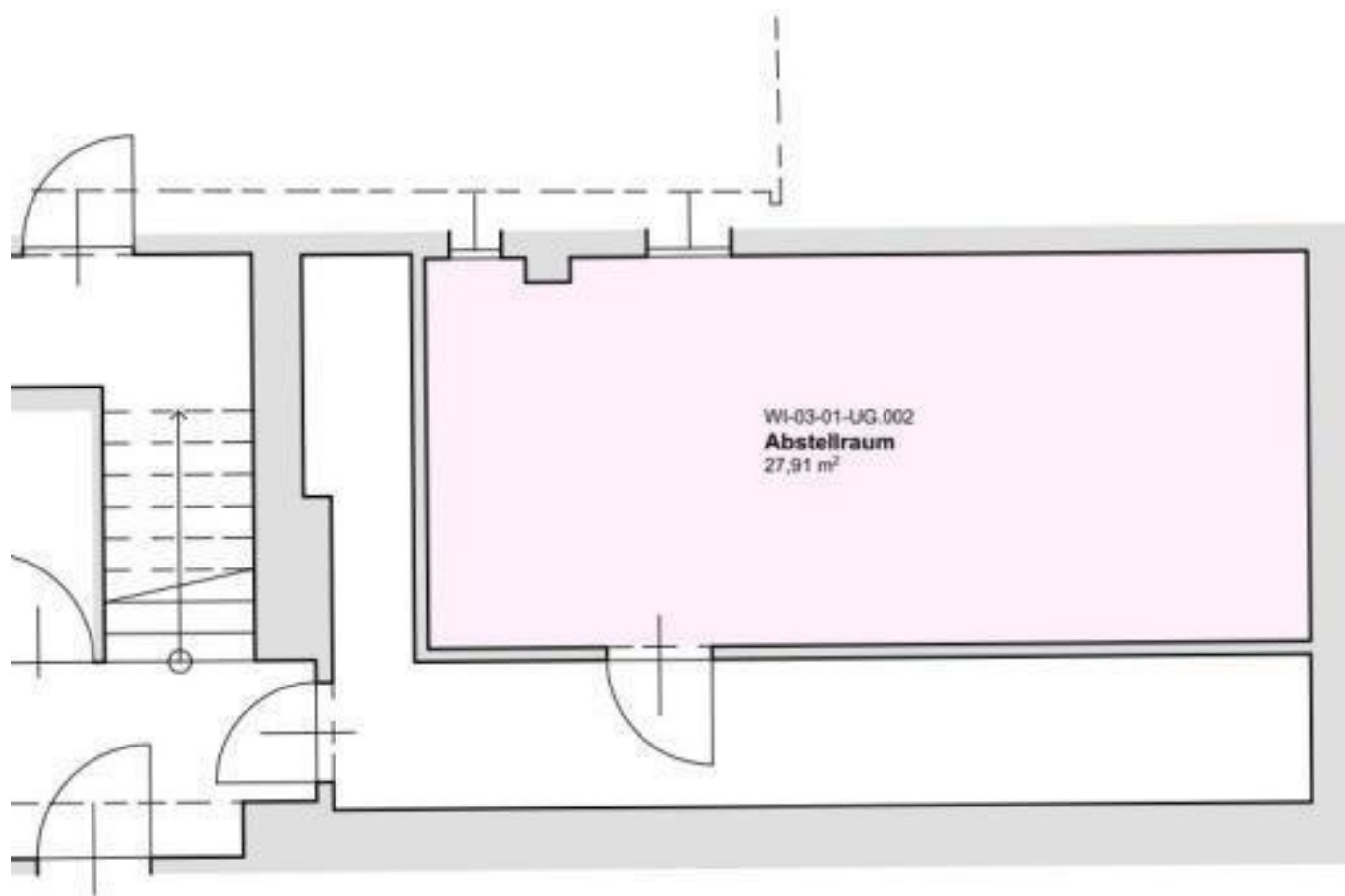












REMAX

Objektbeschreibung

MODERNES BÜRO/ GESCHÄFTSLOKAL MIT EINER GESAMTNUTZFLÄCHE VON ca. 380m² UND

EIGENER EINFAHRT ZU EINEM GERÄUMIGEN INNENHOF IN MARGARETEN.

Diese umfangreichen und überwiegend barrierefreien Geschäfts-, Lager- und Stellflächen bieten sich

hervorragend für eine vielfältige Nutzung an!

AUSSTATTUNG:

- mit einem Industrieboden, Raster-Hängeleuchten zur ausgewogenen Lichtbalance und großzügigen

Fensterflächen, straßen-, wie auch hofseitig.

- Gasetagenheizung,
- Küche mit Grundausstattung,
- sanitären Räumlichkeiten,
- Serverraum, Netzwerkverkabelung,
- Wintergarten
- und einer ca. 172m² Freifläche im Innenhof.
- Derzeit 2 Einheiten: Büro 1 mit ca. 137m², sowie einer vollausgestatteten Kleinwohnung von ca. 45m²

die entsprechend der Widmung ebenso wieder zu Büroräumlichkeiten adaptiert werden kann.

RAUMAUFTeilUNG BÜRORÄUME:

Eingangsbereich straßenseitig, Besprechungsraum,

Großraumbüro, Pausenraum mit Küche, Sanitäre Anlagen (Waschbecken, WC, Pissoir),

Abstellraum,

alternativer Zugang zum Stiegenhaus mit Abgang zum Keller, Besprechungsraum
Wintergarten,

Backoffice Bereich, Serverraum.

RAUMAUFTeilUNG WOHNUNG:

Zugang über das Stiegenhaus mit Gegensprechanlage, kleiner

Vorraum, separates WC, Küche mit Elektroherd, Spüle, Geschirrspüler und Gefrier-Kühlkombi,
Bad mit

Waschbecken und Dusche, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

MONATLICHE KOSTEN Top 1A+B

BETRIEBSKOSTEN inklusive LIFT: EUR 457,15 inkl. 20% Ust.

REPARATUR-RÜCKLAGE: EUR 171,60

GESAMT: EUR 628,75 (zuzüglich Energiekosten)

INNENHOF: ca. 172m² (17,50m x 9,85m) befestigte Freifläche mit Regenentwässerung und
Zugang zu

Stiegenhaus und Keller, Hofzufahrt mit Metallgitter-Tor und einer Breite von ca. 3,0m,
Durchfahrtshöhe

ca. 2,20m.

MONATLICHE KOSTEN Innenhof, Zufahrt

BETRIEBSKOSTEN inklusive LIFT: EUR 291,70 inkl. 20% Ust

Stand (01/2024) der Reparaturrücklage: ca. EUR 125.000, -

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap