TOPLAGE, TOPPREIS - BÜRO/ PRAXIS beim AUGARTEN



Objektnummer: 960/75517

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	92,00 m²
Gesamtfläche:	92,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	288,46 €
Sonstige Kosten:	185,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

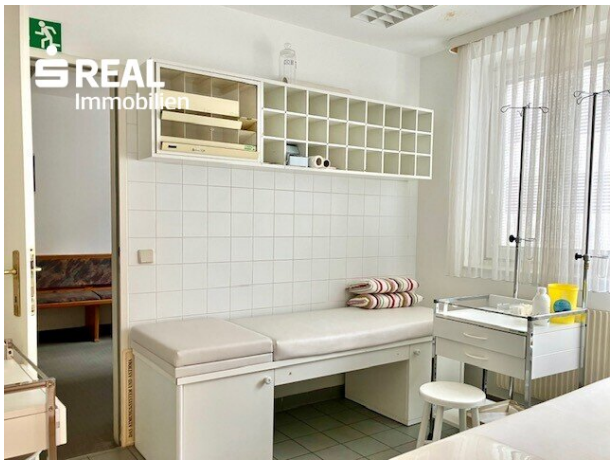
Ihr Ansprechpartner

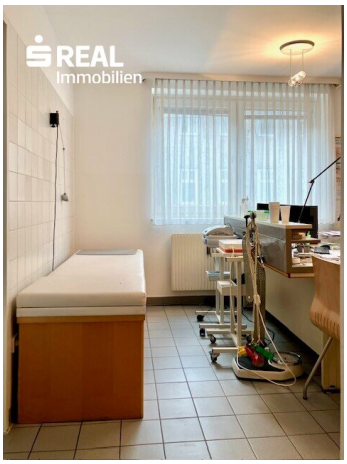


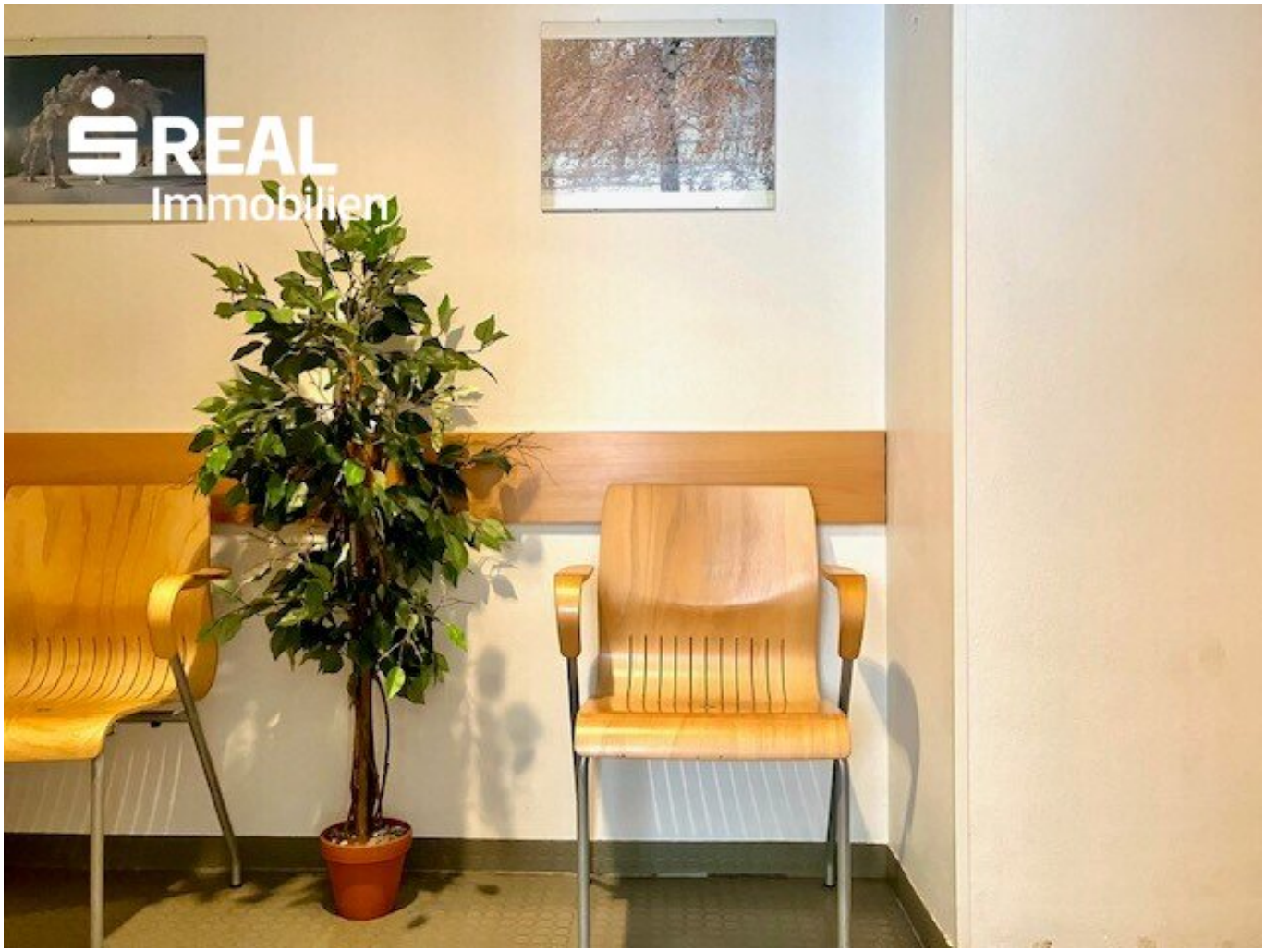
DI (FH) Andreas Kolar

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

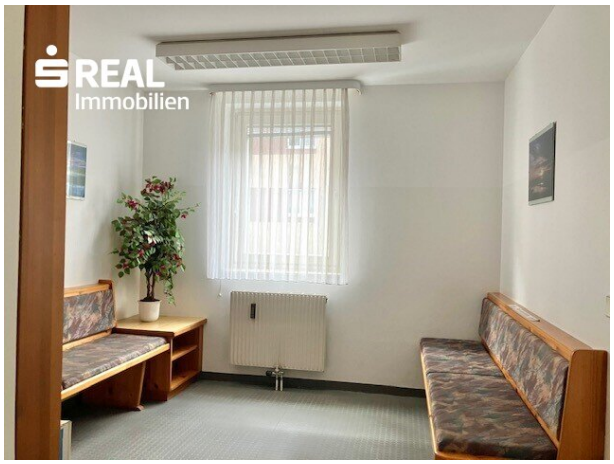

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

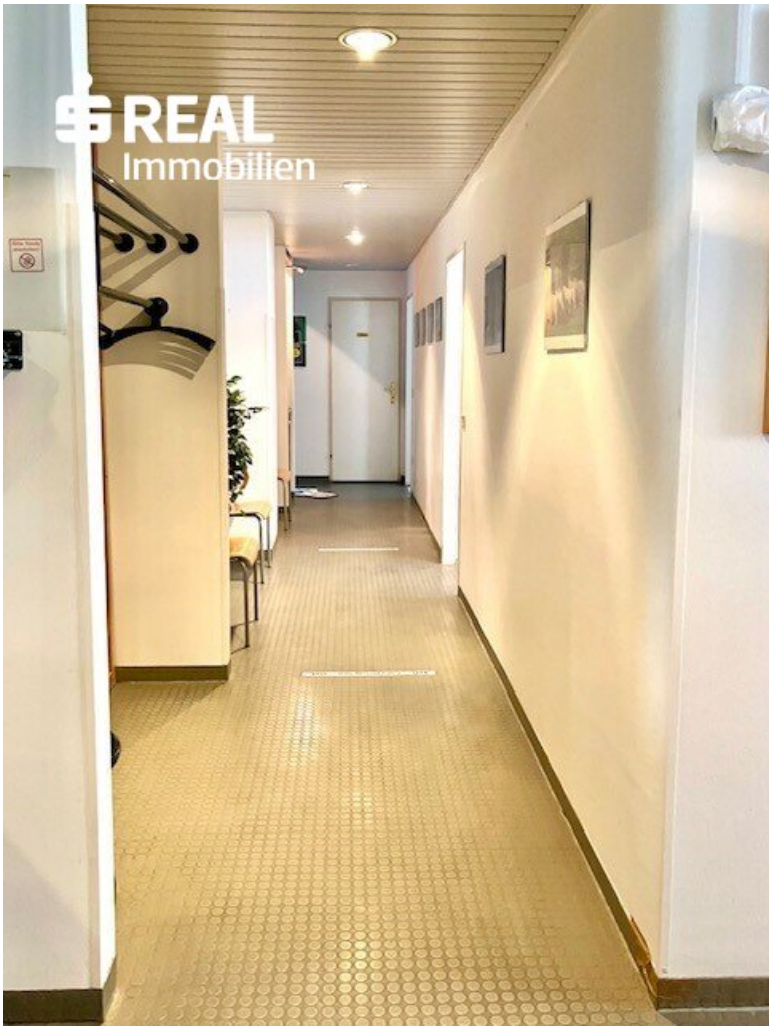

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

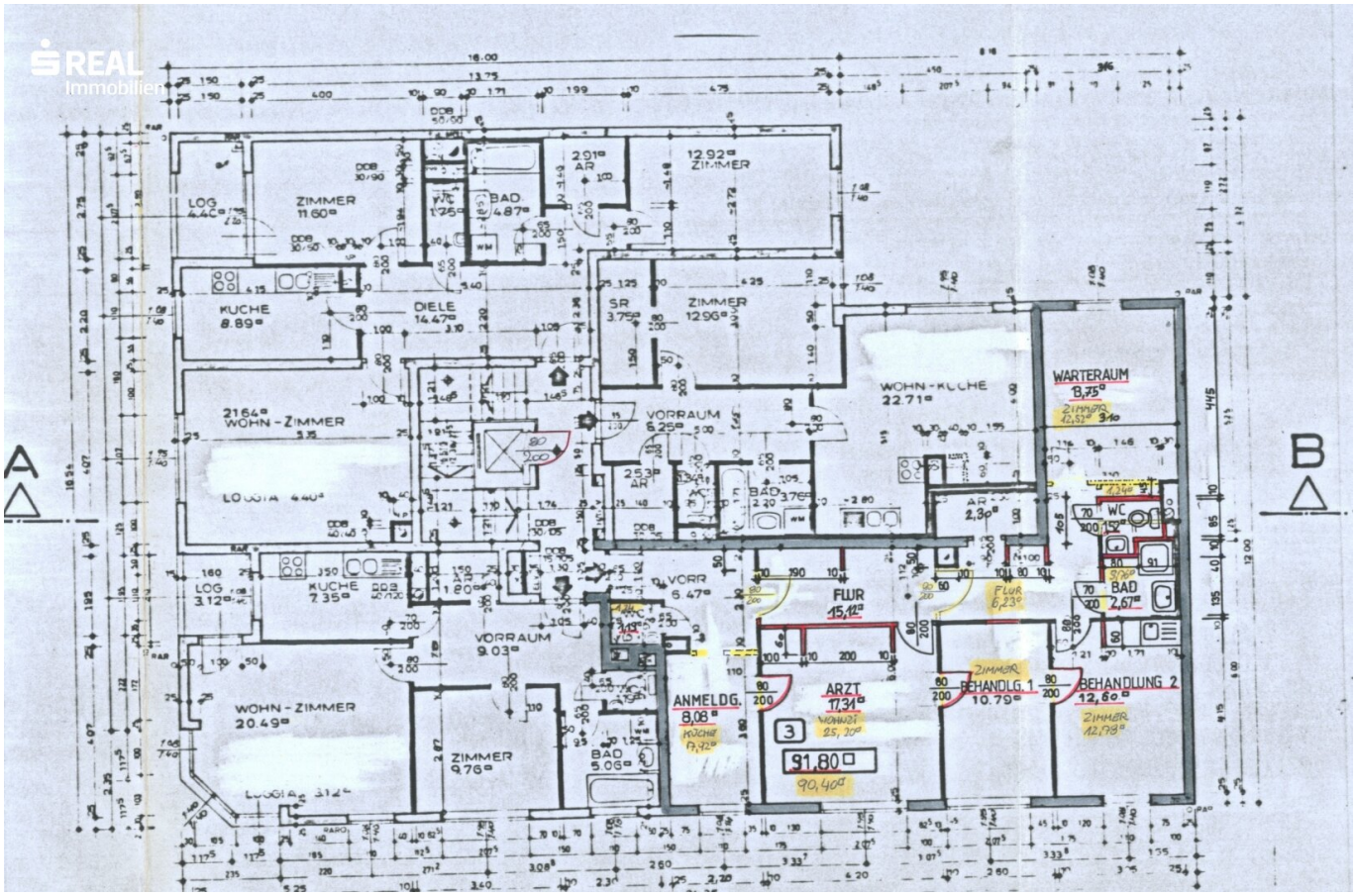

REAL
Immobilien

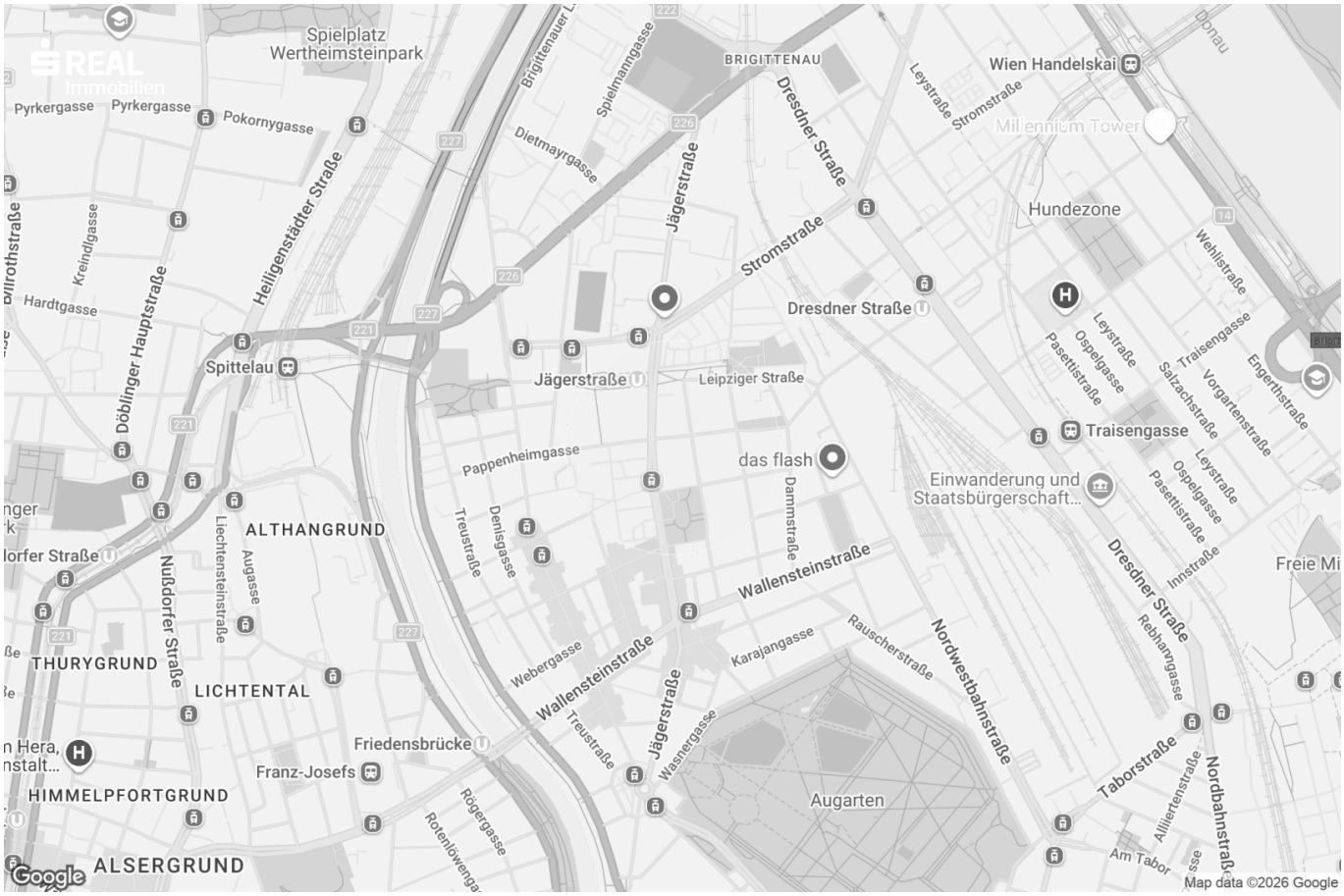

REAL
Immobilien
Ordination








REAL
Immobilien
LOG
4.42
ZIMMER
11.60
BAD
4.87
2.91
AR
12.92
ZIMMER
KUCHE
8.89
DIELE
14.47
SR
3.75
ZIMMER
12.96
WOHN-KUCHE
22.71
WARTERAUM
8,75
2164
WOHN-ZIMMER
3.75
VORRAUM
6.25
BAD
3.76
AR
2.30
WC
1.52
LOGGIA 4.40
LOG
3.12
KUCHE
7.35
VORR
6.47
FLUR
15,11
FLUR
6,23
BAD
2.67
VORRAUM
9.03
ANMELDG.
8,08
ARZT
17,31
ZIMMER
BEHANDLG. 1
10.79
BEHANDLUNG 2
12,60
WOHN-ZIMMER
20.49
ZIMMER
9.76
BAD
5.06
LOGGIA 3.12
3
91,80
90,40
A
B


Spielplatz
Wertheimsteinpark
Pyrkergasse
Pokornygasse
Heiligenstädter Straße
Döblinger Hauptstraße
Hardtgasse
Kreindlgasse
Spittelau
ALTHANGRUND
Nußdorfer Straße
Liechtensteinstraße
Augasse
THURYGRUND
LICHTENTAL
Friedensbrücke
Franz-Josefs
HIMMELPFORTGRUND
ALSERGRUND
Brigittenauer
Spielmanngasse
Dietmayrgasse
BRIGITTENAU
Jägerstraße
Dresdner Straße
Stromstraße
Leipziger Straße
Pappenheimgasse
das flash
Dammstraße
Treustraße
Denisgasse
Wallensteinstraße
Webergasse
Karajangasse
Rauscherstraße
Nordwestbahnstraße
Wasnergasse
Augarten
Rögergasse
Leystraße
Wien Handelskai
Millennium Tower
Hundezone
Wehlistraße
Ospelgasse
Pasettistraße
Traisengasse
Salzachstraße
Vorgartenstraße
Engerthstraße
Einwanderung und
Staatsbürgerschaft...
Innstraße
Rebhanngasse
Taborstraße
Alliiertenstraße
Nordbahnstraße
Am Tabor
Freie Mi
Donau
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In toller Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks, wenige Schritte vom **Augarten** entfernt, befinden sich diese barrierefrei erreichbaren Räumlichkeiten im **1. Stock eines gepflegten Neubaus** aus den 80er Jahren, welche früher als Ordination genutzt wurden.

Alle Räume sind vom Vorraum mit eigenem Empfangsbereich getrennt voneinander begehbar, weshalb sich das Objekt auch hervorragend als Büro für Versicherungsmakler, Planer/ Architekten oder Steuerberater eignet.

Das Objekt steht zum sofortigen Verkauf bereit, ist voll möbliert mit diverse eher zeitlosen Büroschränken und Einrichtung, die zwar ein wenig in die Jahre gekommen ist, jedoch eine sofortige Einsatzmöglichkeit sicherstellt.

Raumaufteilung

Vom Aufzug bez Stiegenhaus gelangt man in den offenen Empfangsbereich, über einen Verbindungsgang kann man 2 Warteräume/ Büros, 2 Behandlungsräume/ Büros, einen Technikraum, die Teeküche, sowie 1 Bad mit Waschtisch und Dusche bzw. 2 getrennte Toiletten mit Handwaschbecken erreichen. Alle Räume sind hell und gut geformt, sowie getrennt voneinander begehbar.

Ausstattung

Die Räumlichkeiten sind eingerichtet (Details entnehmen Sie bitte den Fotos) sowie mit Fliesen bzw, Kunststoffböden ausgestattet, in Bad und Toiletten wurden helle Fliesen verwendet. Warmwasser und Heizung werden mittels Hauszentralheizung aufbereitet.

Lage und Infrastruktur

Die zentrale Lage im 20. Bezirk bietet einen idealen Standort, großen Einzugsbereich und beste Versorgung auf Grund einer Apotheke im Nachbarhaus. Neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, gibt es eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen, wie den Individualverkehr.

Der nahegelegene Brigittapark lädt in der Pause zum Flanieren und genießen ein. Diverse Cafés und Restaurants sind in Gehdistanz zu erreichen.

Konditionen

Das Objekt wird verkauft wie es "liegt und steht" sprich mitsamt Inventar - siehe Fotos/ Besichtigungstermin.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden pauschal mit den monatlichen BK vorgeschrieben und betragen dzt. rund € 120,--/mtl.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.