# Erstbezug: Neubau - Geschäfts- oder Bürofläche in frequentierter Bestlage von Neustift am Walde!

**Objektnummer: 4491**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 75,54 m² |
| **Bürofläche:** | 75,54 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 47,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 194,51 € |
| **USt.:** | 38,90 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**REAS Immobilien**

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

REAS
Immobilien

REAS
immobilien

REAS
immobilien

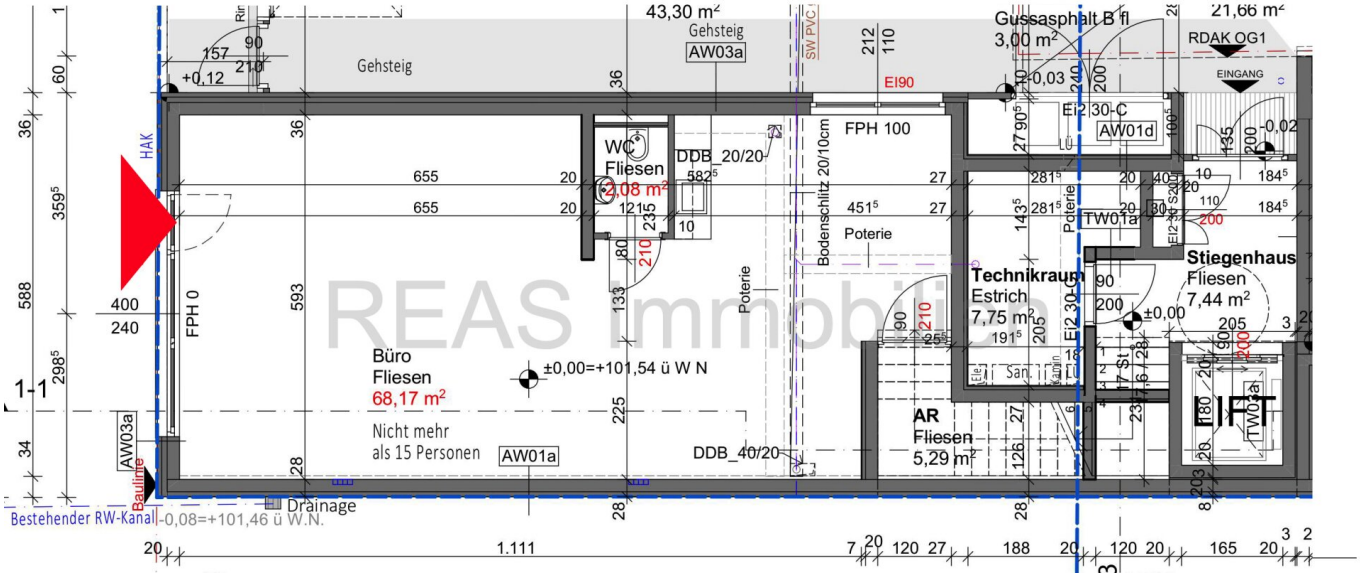
REAS
immobilien

REAS
Immobilien
FEIERN SIE IHR FEST BEI UNS

# EG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine Gewerbefläche (Geschäftslokal oder Büro) als Erstbezug in absoluter Toplage von Neustift am Walde!**

**Raumaufteilung:**

- 1 großer Geschäfts- oder Büroraum mit großer Verglasung und Eingangstüre zur belebten Straßenseite. Küchenanschlüsse vorhanden im hinteren Bereich samt zusätzlichem Fenster für gute Belichtung.

- 1 WC mit Waschbecken

- 1 Abstellraum

Garagen sind direkt im Haus verfügbar. Die Konditionen hierfür sind noch zu besprechen.

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Fussbodenheizung, hochwertige Fliesenböden, Klimatisierung vorbereitet

Informationen vorbehaltlich Änderungen durch den Bauträger. Gerne übermitteln wie Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**Neustift am Walde**

Mitten im ländlich geprägtem Neustift am Walde in Wien Döbling entstand ein luxuriös ausgestatteter Neubau in absoluter Toplage!

Das Gebäude verfügt über 1 Geschäftslokal sowie 4 exklusive Wohneinheiten!

Das komplette Gebäude wurde äußerst hochwertig errichtet und verfügt über eine Garage, einen Personenlift sowie Abstellräume. 2 der Wohnungen verfügen über Terrassen bzw. Gärten mit blick auf die umliegenden Weinberge.

Alle Wohnungen sind sehr gut aufgeteilt und mit viel Liebe zum Detail optimal durchdacht. In den Wohn- und Schlafräumen gehören edle Echtholzparkettböden sowie eine moderne Fußbodenheizung zur exklusiven Ausstattung. Die moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen garantieren einen absoluten Wohlfühlfaktor. 2 der Wohnungen wurden als Smart - Home - Einheiten ausgestattet.

Unweit den berühmten Heurigen in Neustift am Walde, befindet sich das Haus mitten im Zentrum dieses Stadteils in Wien Döbling. Genießen Sie die herrliche Gegend samt den unzähligen Wanderwegen über die Weinberge Döblings. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomien befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung und sind zu Fuß zu erreichen. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum erreichen Sie bequem in weniger als 20 Minuten.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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