Bestlage nahe Mariahilferstraße und U3! Loftartiges Büro mit optionaler Ausstattung zur vielfältigen Verwendung mit Gartennutzung



Objektnummer: 4207

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,98 m²
Bürofläche:	60,98 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	420.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.887,50 €
Betriebskosten:	210,83 €
USt.:	42,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

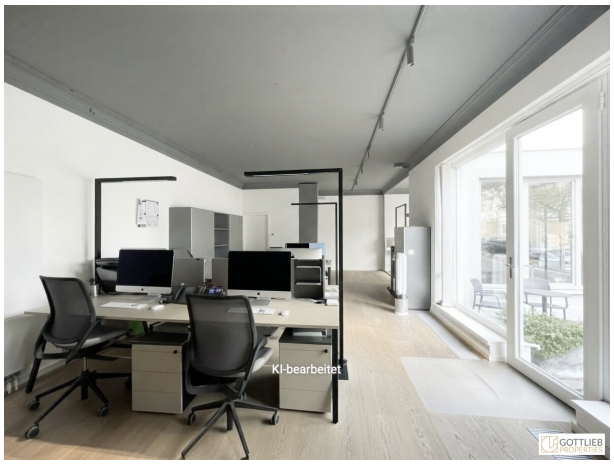
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

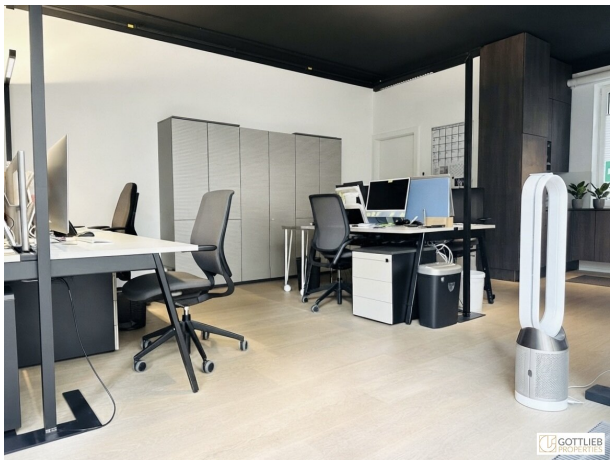

GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet

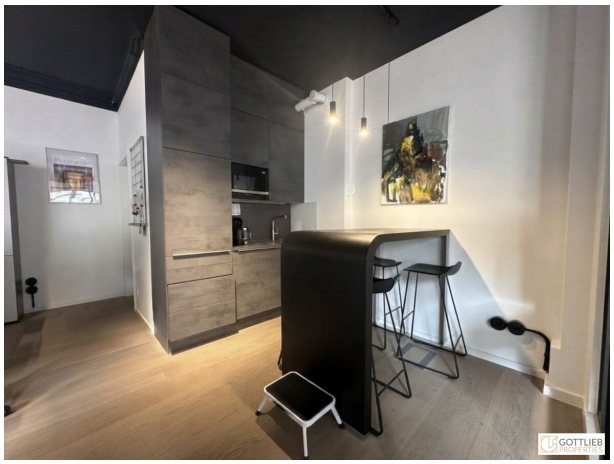












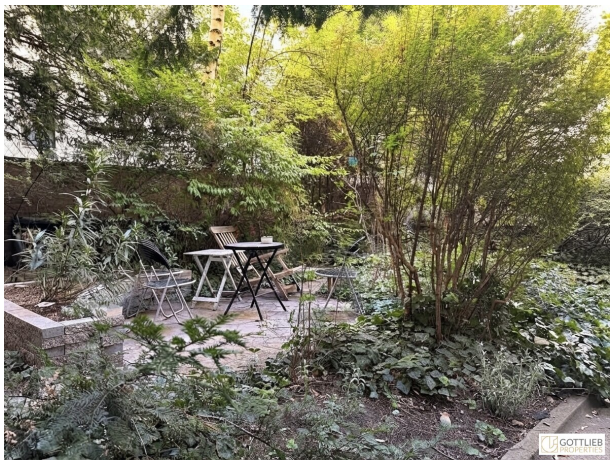






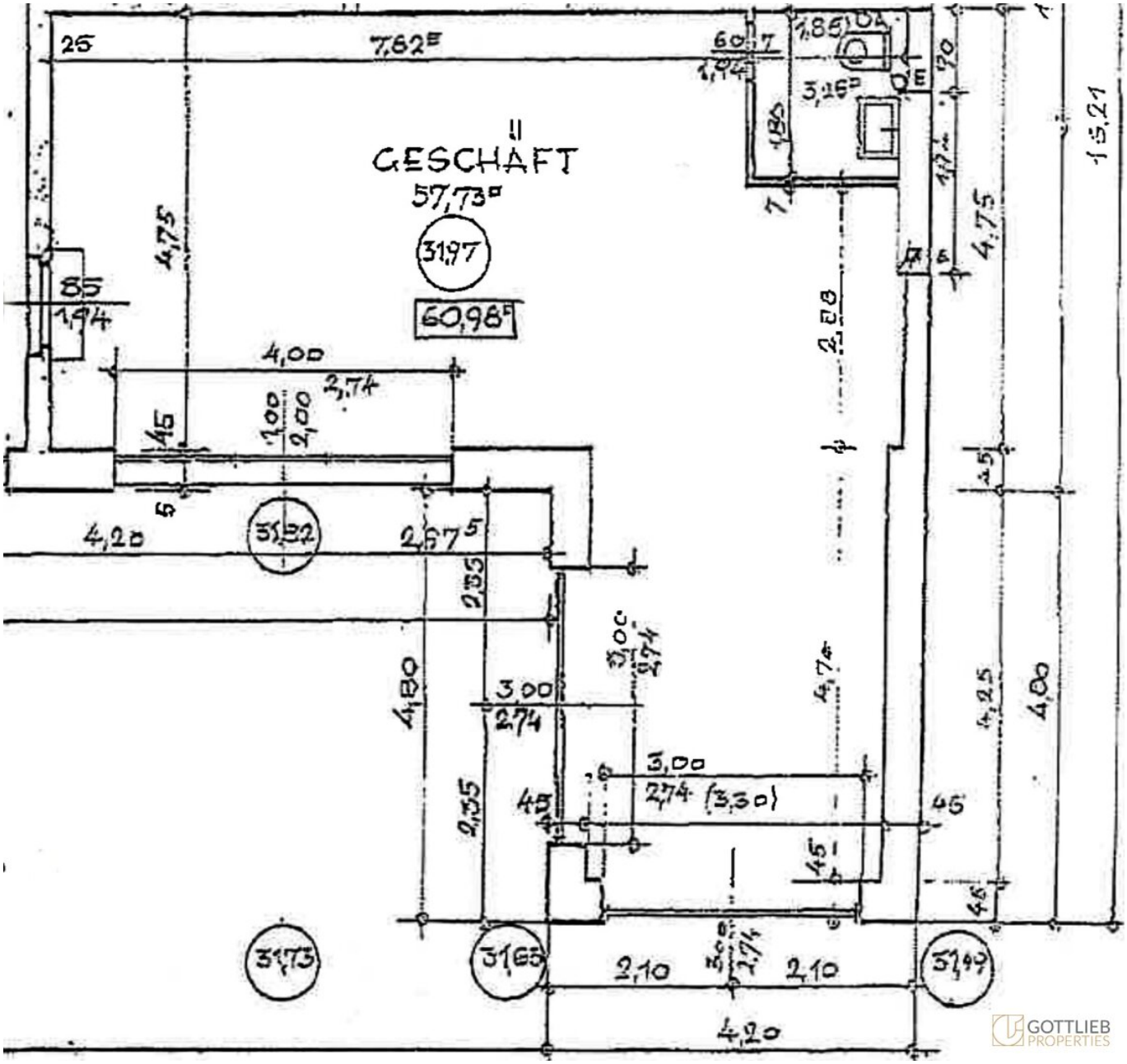









GOTTLIEB
PROPERTIES


25
7,62
GESCHÄFT
57,73
3197
60,98
4,75
1,94
4,00
2,74
1,00
2,00
4,20
3132
2,67
2,35
4,80
3,00
2,74
3,00
2,74 (3,30)
2,35
3173
3165
2,10
2,10
4,20
3140
2,28
4,74
4,25
4,00
15,21
GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Im beliebten sechsten Wiener Gemeindebezirk Mariahilf gelangt in einem im Jahre 1949 wiedererrichteten Wohnaus ein südwestseitig gelegenes, sehr gut geschnittenes Büro bzw. Geschäftslokal mit ca. 61 m² Nutzfläche zum Verkauf.

Man betritt **dieses hochwertig ausgestattete loftartige Objekt** straßenseitig beinahe barrierefrei im Erdgeschoss und gelangt in die zwei hellen, freundlichen Büros. **Eine Teeküche sowie eine Belüftung und Toilette wurden im Zuge der Komplettsanierung in den Jahren 2019 und 2020 errichtet.**

Diese lichtdurchflutete mit beinahe bodengleichen Fenstern ausgestattete Liegenschaft bietet sich idealerweise neben einer **Büro- oder Geschäftsnutzung** auch zur **Gründung einer Arztpraxis** an.

Das Lokal ist ebenso durch den Hauseingang zugänglich und könnte somit aufgrund der veränderbaren Räume - das Büro des Geschäftsführers ist durch eine Glaswand für angenehmes Arbeiten abgetrennt - auch geändert werden.

Das Lichtkonzept wurde von der Firma XAL arbeitnehmerfreundlich abgestimmt. Die exklusive Büroausstattung der Firma Bürofreunde GmbH mit sechs Arbeitsplätzen ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Über den Haupteingang und den Durchgang des Wohnhauses gelangt man in den mit Altbaumbestand begrünten Innenhof sowie zum Fahrradabstellplatz.

Das exklusive Büro eignet sich perfekt für eine sofortige Aufnahme der Betriebstätigkeit "Plugin and Play" aufgrund des durchdachten Raumkonzepts und der modernen Technik.

Eine Gartennutzung ist allen Eigentümern verbüchert.

Dem Büro ist ein ca. 20 m2 großes trockenes Kellerabteil zugeordnet.

+ Erdgeschoss

+ beinahe barrierefrei

+ ca. 60,98 m² Nutzfläche

+ geräumiges Büro mit sechs Arbeitsplätzen

+ durch eine Glaswand getrennter Raum als Geschäftsführer-Büro

+ ca. 345 m² Gemeinschaftsgarten

+ zwei Eingänge, einer davon straßenseitig

+ Teeküche

+ Toilette

Ausstattung

+ Parkettböden

+ Fliesenböden

+ **beinahe bodentiefe Fenster**

+ **Lamellenvorhänge an den Fenstern**

+ **elektrische Außenjalousien**

+ **exklusive Büroausstattung der Firma Bürofreunde GmbH**

+ sechs Arbeitsplätze mit modernen Schreibtischen und Bürodrehstühlen

+ arbeitnehmerfreundliches Lichtsystem der Firma XAL

+ modernes Bus-System für Computertechnik

+ Computerleitungen CAD5

+ Boden-Steckdosen bei allen Arbeitsplätzen und im gesamten Büro mit Strom und Internet

+ Server eventuell nach Vereinbarung

+ **komplett ausgestattete Teeküche der Marke "Ewe" mit Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Mikrowelle der Marke "Siemens"**

+ Toilette mit Handwaschbecken und Handtuchwärmer

+ Gas-Brennwert-Therme "Vitodens" der Marke "Viessmann" mit Vono Instatherm Konvektor

+ Konvektorheizung über Unterflurkonvektoren

+ **Tresor der Marke "Wertheim"**

+ **einbruchshemmende Türen WK3**

+ **Alarmanlage mit Handyverständigung bei Alarm**

+ dem Büro ist ein trockenes Kellerabteil zugeordnet

Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linien U3, U4, U6

+ Autobus-Linie 13A, 14A, 57A

+ Straßenbahn-Linie 5

+ Wien Westbahnhof

Infrastruktur

Die einzigartige Lage dieses Büros zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

Sonstiges

Die exklusive Büroausstattung und das Lichtsystem sind optional nach Vereinbarung um € 20.000 zu erwerben.

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap