Top angebundenes Büro, Praxis oder Geschäftslokal im EG – barrierefrei, klimatisiert & zentral in Währing



Barrierefreier Zugang in repräsentativem Haus

Objektnummer: 5256

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,40 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	10,26 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	188.000,00 €
Betriebskosten:	122,64 €
USt.:	24,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Toth

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106

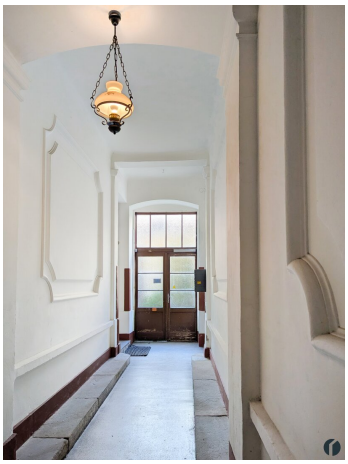





VITALIS
Massage & Physiotherapie

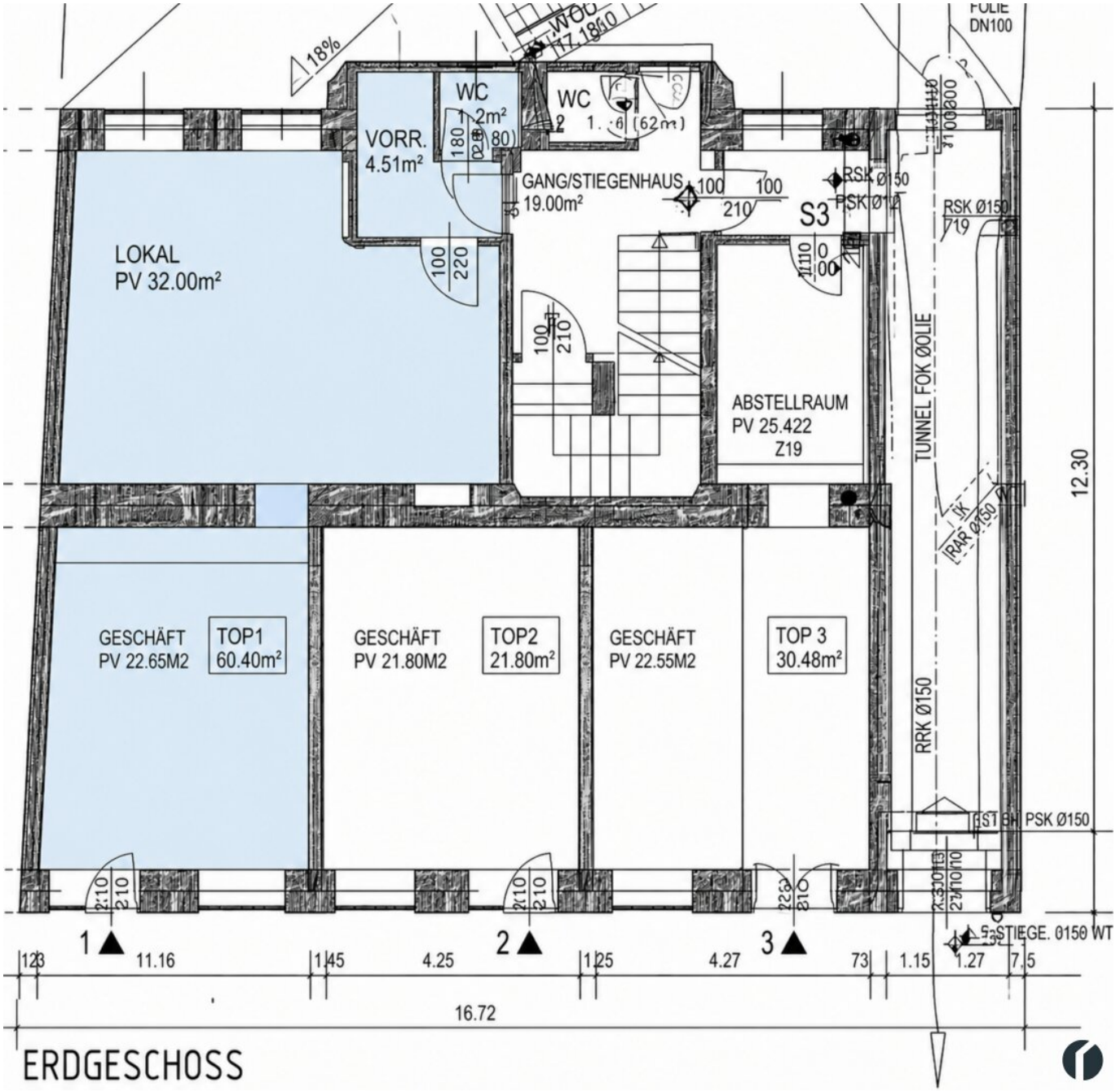

STEMPELMARKEN
SPEZIALITÄTEN






SCHUL-GASSE




18%
WOD
FOLIE
DN100
WC
1.2m²
WC
1.6 (62m)
VORR.
4.51m²
GANG/STIEGENHAUS
19.00m²
S3
RSK Ø150
PSK Ø150
RSK Ø150
LOKAL
PV 32.00m²
ABSTELLRAUM
PV 25.422
Z19
TUNNEL FOK ØOLIE
12.30
GESCHÄFT
PV 22.65M2
TOP1
60.40m²
GESCHÄFT
PV 21.80M2
TOP2
21.80m²
GESCHÄFT
PV 22.55M2
TOP 3
30.48m²
RRK Ø150
PSK Ø150
STIEGE. 0150 WT
1
2
3
123
11.16
1.45
4.25
1.25
4.27
73
1.15
1.27
7.5
16.72
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Flexibel nutzbare Gewerbefläche im Erdgeschoß – ideal für Büro, Praxis, Ordination, Therapie oder Studio.

In zentraler Lage des 18. Bezirks bietet diese ca. 60,40 m² große Gewerbeeinheit eine interessante Kombination aus **barrierefreiem Zugang, guter Sichtbarkeit, heller Straßenlage und einem ruhigeren hofseitigen Bereich**.

Die Fläche gliedert sich in einen straßenseitigen Raum mit ca. 22,65 m², einen großzügigen hofseitigen Raum mit ca. 32 m², Vorraum und WC. Eine **Klimaanlage** ist vorhanden.

Je nach Nutzung bietet das Objekt gute Voraussetzungen für beispielsweise **Ordination, Praxis, Therapie, Beratung, Kanzlei, Büro oder Studio**.

Der derzeitige Zustand bietet eine solide Basis für die individuelle Gestaltung je nach Unternehmen und dessen Anforderungen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ca. 60,40 m² Nutzfläche
- Erdgeschoß und barrierefrei
- straßenseitiger Kunden-/Patientenzugang
- heller, südseitig ausgerichteter Bereich
- zusätzlicher ruhiger hofseitiger Raum
- Klimaanlage
- flexible Raumaufteilung
- repräsentatives Gründerzeithaus

- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

- ca. 10,26 m² Kellerabteil (eingeschränkt nutzbar)

Die Lage nahe Währinger Straße, Volksoper und Kutschkermarkt bietet eine hervorragende Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter. U6 sowie die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eine interessante Gelegenheit für Unternehmer, die eine zentral gelegene Gewerbefläche suchen und diese nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und freue mich auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

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 <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap