

Exklusive Praxis oder Büro mit eigenem Eingang – nur wenige Schritte von der Oper entfernt



Objektnummer: 3490

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Wohnfläche:	161,27 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



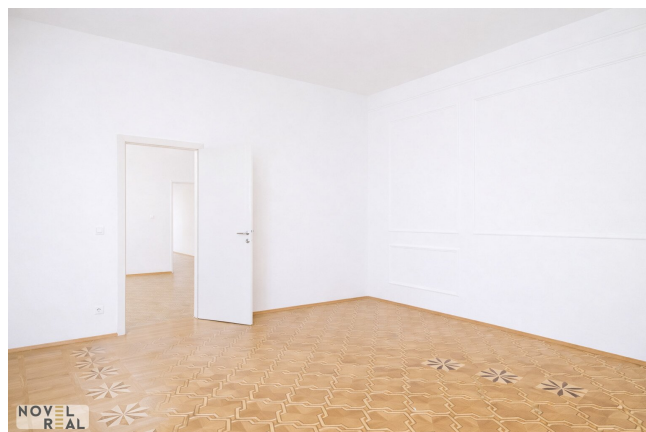
Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 664 5181136
H +43 664 5181136
F +43 1 3614014-11

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







Objektbeschreibung

Exklusive Büro- oder Ordinationsfläche in Bestlage nahe Staatsoper

Diese repräsentative Wohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit als Büro oder Ordination befindet sich in absoluter Toplage – nur wenige Schritte vom Opernring und lediglich 5 Gehminuten von der Wiener Staatsoper entfernt.

Die zentrale Lage im Herzen des 1. Bezirks überzeugt durch eine erstklassige Infrastruktur, hervorragende Verkehrsanbindung sowie ein einzigartiges Umfeld aus Kultur, Gastronomie und exklusiven Einkaufsmöglichkeiten. Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt erreichen Sie bequem zu Fuß – urbaner Lifestyle auf höchstem Niveau.

Für Ihren PKW steht eine Parkmöglichkeit in der nahegelegenen Operngarage zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinien 1, 2, D und 71 sowie die U-Bahnlinien U1, U2 und U4 sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Immobilie wurde bisher als Wohnraum genutzt und bietet daher eine großzügige, wohnliche Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für eine stilvolle Ordination, Kanzlei oder ein hochwertiges Büro. Individuelle Anpassungen an Ihre Bedürfnisse sind selbstverständlich möglich.

Auch Attraktives Investment mit hohem Ertragspotenzial

Diese Immobilie stellt nicht nur eine hochwertige Büro- oder Ordinationsfläche dar, sondern bietet auch ein äußerst attraktives Investment für Anleger.

Durch den direkten Straßenzugang eignet sich das Objekt ideal für die Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb). Die unabhängige Zugänglichkeit sowie die flexible Raumaufteilung ermöglichen eine optimale Nutzung und sprechen sowohl Geschäftsreisende als auch Touristen gleichermaßen an.

Die Toplage nahe der Wiener Staatsoper zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage über das ganze Jahr hinweg. In Kombination mit der exzellenten Infrastruktur ergibt sich ein erhebliches Umsatzpotenzial.

Dieses Objekt ist somit ein besonders attraktives Investment für Anleger, Investoren und Betreiber im Bereich Kurzzeitvermietung, die von der Lage und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten profitieren möchten.

Raumaufteilung:

- 2 großzügige Vorzimmer (ideal als Empfangs- oder Wartebereich)
- Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 5 separat begehbare Zimmer
- 2 Gäste-WCs
- 3 Badezimmer mit Dusche (eines davon mit WC)

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter +43 676 3508204 oder per E-Mail: tc@novel-real.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap