

**85 m² Bürofläche für Ordination, Atelier oder Kanzlei mit  
Loft-Charakter – ruhige Innenhoflage & eigener Zugang &  
barrierefrei**



16 EAST  
real estate

**Objektnummer: 2946**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                     |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 85,40 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Garten:                       | 38,11 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 120,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,05                            |
| Kaufpreis:                    | 595.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 235,82 €                          |
| USt.:                         | 23,58 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

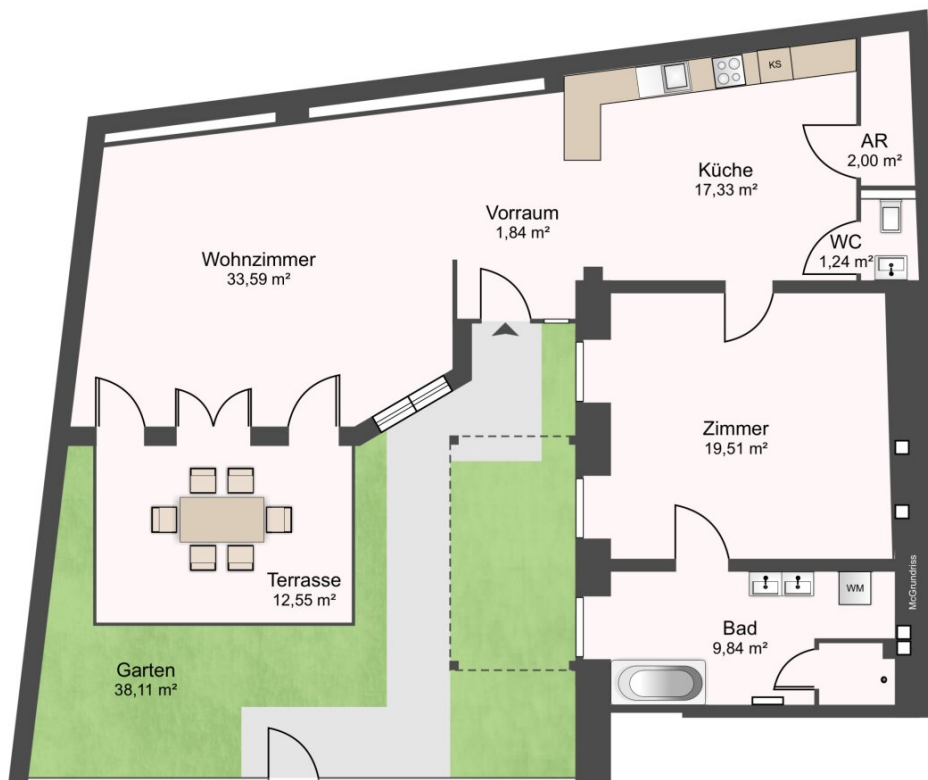


**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3







## Objektbeschreibung

Diese neu renovierte Immobilie mit einer Fläche von ca. 85,40 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sanierten Gründerzeithaus und bietet eine ideale Umgebung für ein Büro, eine Praxis oder ein Atelier.

In ruhiger Innenhoflage gelegen, sind die Räumlichkeiten sowohl über einen eigenen Eingang als auch direkt über den privaten Garten zugänglich. Ein einladender Vorraum führt in den großzügigen, loftartigen Hauptraum, dessen zwei Oberlichter für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Direkt angrenzend befinden sich eine Teeküche, ein praktischer Abstellraum, sowie ein separates WC. Zusätzlich gibt es ein vielseitig nutzbares, separat begehbare Zimmer mit einem modernen Badezimmer, das mit Dusche, Badewanne und Fenster ausgestattet ist.

Nur wenige Schritte von der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz entfernt, verbindet diese Immobilie den historischen Charme eines Altbaus mit modernem Komfort – eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in begehrter Lage.

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- **Fläche:** ca. 85,40 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 38,11 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 12,55 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1** mit ca. 61 m<sup>2</sup> mit fließendem Übergang zur offenen Küche und direktem Terrassenzugang
- **Zimmer 2** mit ca. 20 m<sup>2</sup> mit anschließendem Badezimmer
- **Küchenvorbereitung** mit allen Anschlüssen
- **Vorraum** mit Gäste-WC und praktischem Abstellraum
- **Eigener Zugang** durch den Innenhof direkt in den privaten Garten

- **Echtholz-Parkettboden**
- **Kellerabteil**
- **Lift**
- **Barrierefreier Zugang**
- **Erstbezug nach Generalsanierung** – modernste Ausstattung in historischem Ambiente

#### **TOP LAGE & INFRASTRUKTUR:**

- U-Bahn (U3 -Kardinal-Nagl-Platz) nur wenige Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 74A und 77A
- Autobahn A23, A4
- Landstraße und Rochusmarkt in wenigen Schritten erreichbar
- Kardinal-Nagl-Park und der Back-Park
- Nähe zum Herz-Jesu-Krankenhaus
- Rasche Erreichbarkeit des Flughafens

**Kaufpreis: € 595.000,00**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

**Betriebskosten brutto gesamt: € 259,40**

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses Objekt näher bringen zu dürfen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren erfahrenen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap