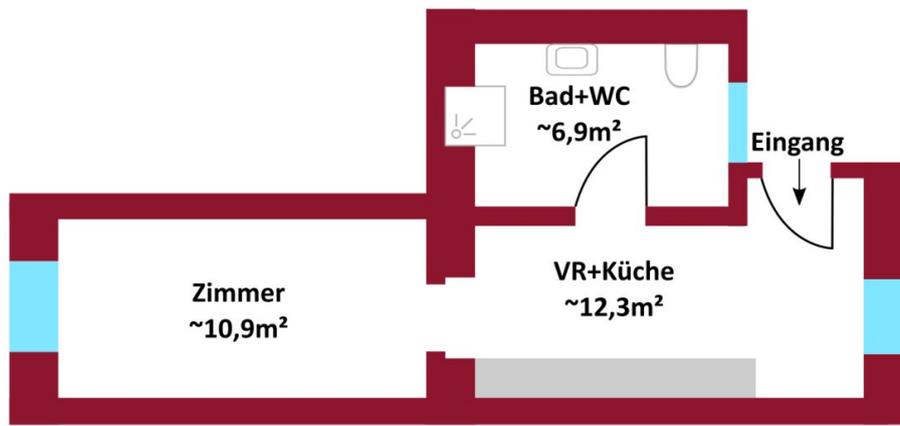


**Kompaktes Studio, Büro, Praxis in Fertigstellung | fGEE
Klasse A++ | barrierefrei | 2 Zugänge | gute Frequenzlage**



Grundriss

Objektnummer: 15657

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Wohnfläche:	30,05 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	165.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

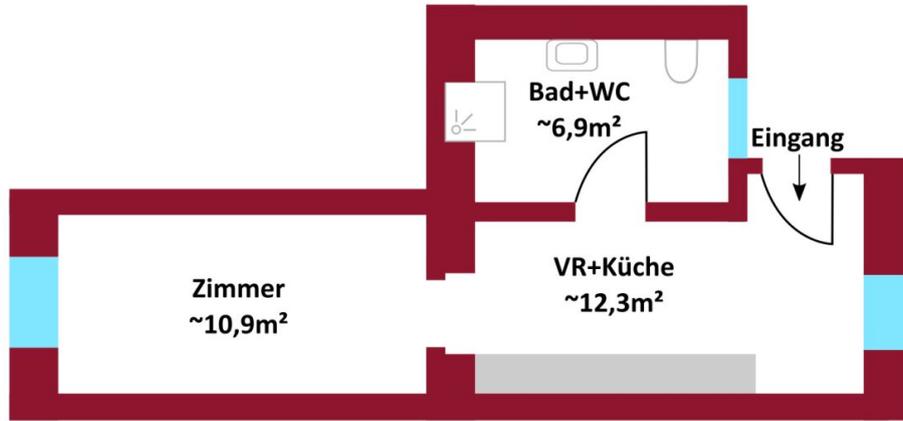


Jakob Amadei

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

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



Objektbeschreibung

Studio,Büro, Praxis- Nahe U4, VIO PLAZA und Meidlinger Markt

Zum Verkauf steht eine **ca. 30m² große Gewerbeeinheit in einem umfassend sanierten Wohnhaus das mit top Energiewerten glänzt.** Die Immobilie befindet sich in **gut frequentierter Lage mit der Nähe zur U4 und dem Meidlinger Markt.** Weitere Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung sorgen ebenfalls für eine gute Frequenz: **Volksschule, Real Gymnasium, Theresienbad, VIO PLAZA u.v.m.**

Die Fläche liegt im Erdgeschoss und **ist sowohl straßenseitig als auch über das Stiegenhaus barrierefrei zugänglich.** Der Zugang von beiden Seiten **schafft Flexibilität in der Raumgestaltung, und die ebenerdige Lage eignet sich ideal für Parteienverkehr oder den Empfang von Patient:innen.**

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag ist **eine gewerbliche Nutzung** unter anderem für **Bürotätigkeiten aller Art, ärztliche oder therapeutische Zwecke (wie Heilmassage) oder sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge gestattet.**

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

- Küche ca. 12 m²
- Badezimmer ca. 7 m²
- Zimmer ca. 11 m²

Kostenübersicht:

Betriebskosten: 47,27,--

Rep. Rücklage: 38,54,--

Gesamt: 85,81,-- zzgl. Ust.

Die Geschäftsfläche kann unsaniert zum Kaufpreis von **165.000 €** erworben werden oder in saniertem Zustand für **198.000 €**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt.**

vom Kaufpreis an.

Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 664 424 7162 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap