

**# SQ - BÜRO/PRAXIS/ATELIER AUF 2 EBENEN DIREKT  
AUF DER BÖRSEGASSE - ca. 270m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 20426**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 139,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.144,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	663,30 €
<b>USt.:</b>	132,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BBA Ines Guelmami**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 676 406 03 10





















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ehemalige Bürofläche im EG. Die Fläche im UG wurde **in der Vergangenheit** für Veranstaltungen genützt. Diese Einheit ist bestandsfrei und befindet sich in einem leichten **Adaptierungszustand**. Diese Fläche eignet sich sehr gut als Büro oder einer Praxis.

### Eckdaten im Überblick:

- Gesamtnutzfläche: ca. 270m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
- ehemaliges Theater
- Gassenlokal
- straßenseitiger Zugang
- Nutzfläche: 1.Ebene (EG): ca.147 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 2.Ebene (UG): ca.123 m<sup>2</sup>
- leicht adaptierungsbedürftig
- ideal als Büro/Praxis/Atelier geeignet

### Beschreibung:

1.Ebene: Sie verfügt über 2 straßenseitige Eingänge. Die vorderen Bereiche sind durch die Fensterfronten gut belichtet. Der hintere Bereich im Erdgschoß ist Teil des Hofgebäudes und ist nur über Lichtkuppeln belichtet. Diese Fläche hat eine Nutzfläche von ca. 131 m<sup>2</sup>

2.Ebene: über eine Treppe vom Erdgeschoss gelangt man in den unteren Bereich (UG)

welches sich ideal als Lager geeignet ist. Nutzfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>

### **Kosten:**

- Kaufpreis: € 849.000,--
- Betriebskosten: ca. € 663,3 zzgl. 20% USt.
- Rücklage und USt. pro Monat: ca.€ 368,50
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

### **Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on Facebook! Thank you!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap