

## **Modernisierte Geschäftsfläche mit tollem Grundriss**



**Objektnummer: 6346/374**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenseer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	264,24 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	83,16 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	181,08 m <sup>2</sup>
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	875.000,00 €
Betriebskosten:	482,41 €
USt.:	96,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

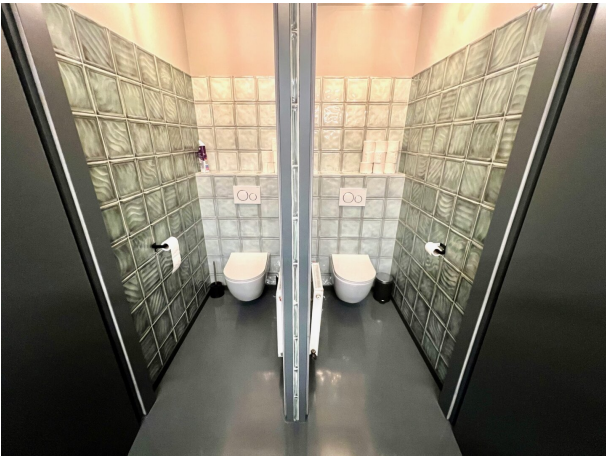


**Florian Brucer, MA**

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien















## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 264,24 m<sup>2</sup> die perfekte Fläche, um Ihre geschäftlichen Visionen zu verwirklichen. Modernisiert und in einem erstklassigen Zustand präsentiert sich diese Einheit im Erdgeschoss und ist bereit, Ihre Ideen zum Leben zu erwecken. Benötigte Aspekte für zeitgerechtes Arbeiten, wie zum Beispiel eine Klimaanlage oder ein Eingang mit Schiebetor und Windfang, runden das Angebot hervorragend ab.

Die Lage des gepflegten Jahrhundertwendehaus mit dem vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr sprechen ebenfalls für sich. Innerhalb kurzer Zeit können wichtige Verkehrsträger erreicht werden. Ihre Kunden und Klienten werden die Erreichbarkeit zu schätzen wissen, egal ob sie aus der Umgebung oder von weiter her kommen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee in einer guten Lage Wiens zu etablieren. Der Kaufpreis für diese modernisierte Fläche ist nicht nur eine Investition in Ihre berufliche Zukunft, sondern auch in einen Standort, der sich kontinuierlich weiterentwickelt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap