

**TOP Büro 66m2 Erstbezug in absoluter Ruhelage  
Provisionsfrei**



Ansicht Büro aus Vorraum

**Objektnummer: 6547/4084**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	66,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,10 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	62,48 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.471,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,05 €
<b>USt.:</b>	33,01 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

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





EG Büro 1 v2



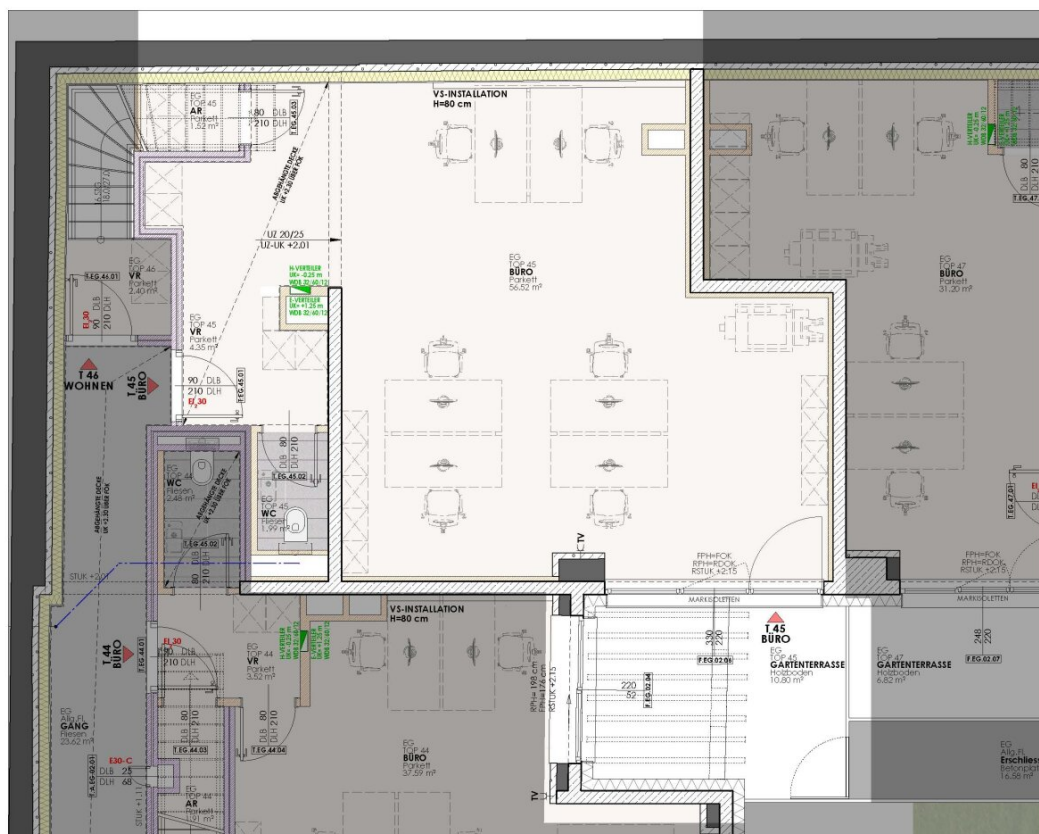




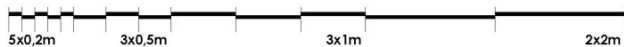
Alles was  
man sich zum  
guten Leben in  
der Großstadt  
wünscht.



A-1120 Wien, Vivenotgasse 52



ERDGESCHOSS - BÜRO | STIEGE 2 | TOP 45



**JJR PROJECT GmbH**  
A-1120 Wien, Vivienotgasse 52  
T+43 (0) 664 388950  
Entwurf-projekt.at | www.jjrprojekt.at

PROJEKT: VIVIENOTGASSE 52 | STIEGE 2  
A-1120 Wien, Vivienotgasse 52



ERDGESCHOSS   TOP 45 BÜRO	BEWERTETE NUTZFL.
WOHNFL.	64,38 m² % 100
BALKON	0,00 m² % 50
LOGGIA	0,00 m² % 100
GARTENTERRASSE	10,80 m² % 30
GARTEN	0,00 m² % 5
<b>Z. NNFL.</b>	<b>64,38 m²</b>

RAUMHÖHE:			
TV	TV	DA	DA
CEP	Kücheninsel	CEP	Durchgangshöhe
WT	Wachmaschine	WT	Wachmaschine
E-VERTEILER	Elektronikverteilung	E-VERTEILER	Elektronikverteilung
H-VERTEILER	Heizungsverteilung	H-VERTEILER	Heizungsverteilung
HEIZUNGSLEIST.	Heizungsleistung	HEIZUNGSLEIST.	Heizungsleistung

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vordruck.  
Als Gegenstand des Vertrages sind nur die in der Zeichnung eingezeichneten Einrichtungen.  
Bei den in der Zeichnung eingezeichneten Einrichtungen sind die in der Zeichnung eingezeichneten Maße zu beachten.  
Die Zeichnung ist nur für die Ausführung der Arbeiten zu verwenden und ist nicht für andere Zwecke zu verwenden.  
Die Zeichnung ist nur für die Ausführung der Arbeiten zu verwenden und ist nicht für andere Zwecke zu verwenden.

**C4 PROJECT** | **C44 CONSULTING**

**FERRO & PARTNER**  
ZIVILTECHNIKER GESMBH  
WWW.FERRO-PARTNER.AT

VER.NR.007C | M: 1:50

2018-02-05

# Objektbeschreibung

## Hardfacts für eilige Leser

- **Erstbezug:** modernes Innenhofbüro mit ca. 66 m<sup>2</sup> NFL
- **Ruhige Hoflage** mit viel Tageslicht
- **Top-Infrastruktur:** Meidlinger Hauptstraße in 2 Minuten Fußweg erreichbar
- **Perfekte Verkehrsanbindung:** U6, Bus, Straßenbahn & Bahnhof Wien Meidling
- **Attraktive Gelegenheit** für Eigennutzer und Anleger
- **Keine Maklerprovision**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Innenhofbüro mit rund **66 m<sup>2</sup>**, das sich im **Erstbezug** präsentiert. Die Einheit überzeugt durch ihre ruhige Hoflage, helles Ambiente und eine moderne Raumaufteilung. Dank der kompakten Größe eignet sich dieses Objekt ideal für eine **Arztpraxis, Start-ups, Freiberufler und sonstige Unternehmen**. Auch als **attraktive Anlage** mit stabiler Vermietbarkeit bietet sich die Fläche hervorragend an.

Die besondere Kombination aus Ruhe und zentraler Lage macht dieses Büro zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

## Lagebeschreibung

Die Vivenotgasse 52 befindet sich in absolut gefragter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Nur wenige Schritte entfernt liegt die **Meidlinger Hauptstraße**, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie eine breite Auswahl an Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Cafés sowie Banken und Apotheken – sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens können in nur zwei Minuten Fußweg erledigt werden.



Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist perfekt: Die U-Bahn-Station **Meidlinger Hauptstraße (U6)** ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich stehen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung. Der **Bahnhof Wien Meidling** – als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens – sorgt für beste Verbindungen in die Innenstadt wie auch in andere Bundesländer und ins Ausland.

## **OPTIONAL:**

wäre 1 Garagenplatz um € 25.000,- zu erwerben.

Die Zusammenlegung mit dem Nachbarbüro Top 47 mit rund 36 m<sup>2</sup> wäre ebenfalls möglich, um somit ein großes Büro wie in der Visualisierung ersichtlich zu ermöglichen.

Texte und Video wurden KI unterstützt generiert

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap