

**Top vermietet! Exklusives Geschäftslokal mit XL-Glasfront  
– maximale Sichtbarkeit, starke Frequenzlage &  
hochwertiges Investment!**



**Objektnummer: 5561/2785**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,65 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 46,65 m <sup>2</sup>             |
| Verkaufsfläche:               | 46,65 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 46,65 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,84 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 419.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 8.981,78 €                       |
| Betriebskosten:               | 98,06 €                          |
| USt.:                         | 25,50 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

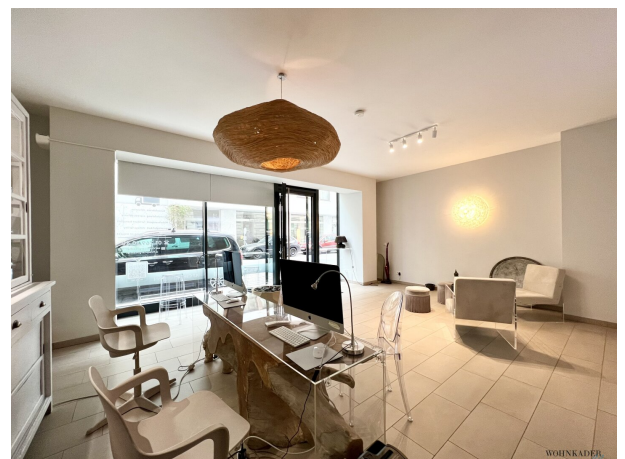
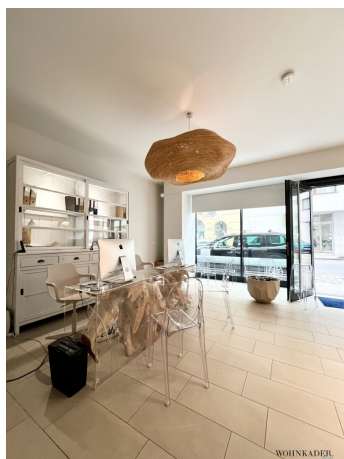


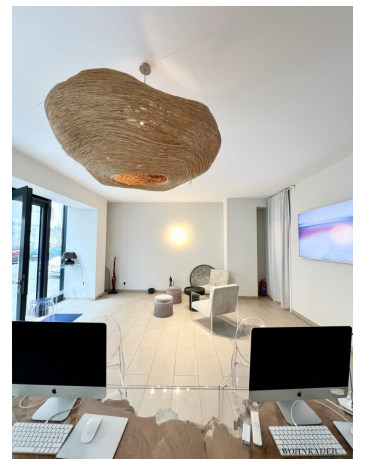
**Mag. Mariya Stazic**

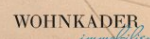
Wohnkader GmbH  
Fleischmarkt 14/9  
1010 Wien

T +43 676 542 73 64  
H +43 676 540 55 29



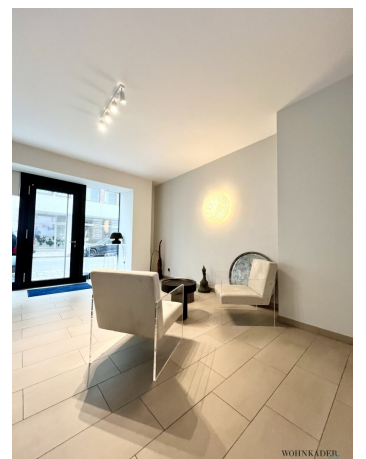


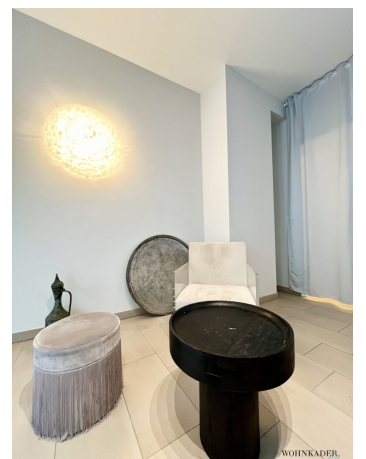
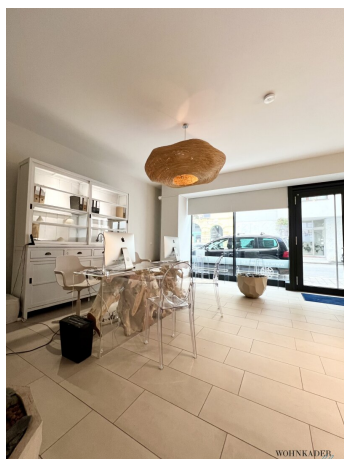










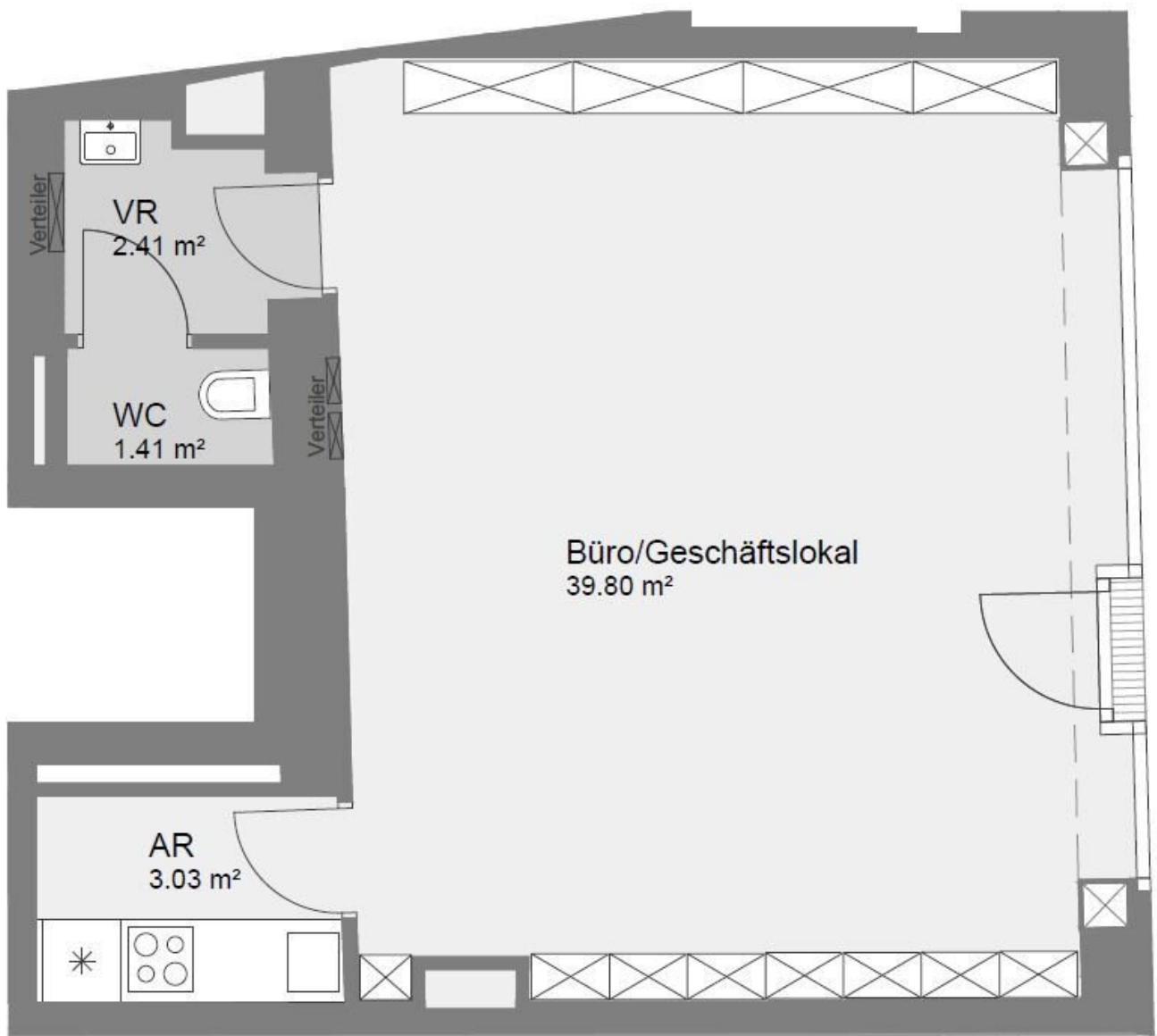








WOHNKADER



# Objektbeschreibung

## Smarte Geschäftslokal als Anlageobjekt oder für Ihr eigenes Business – Attraktive Investitionsmöglichkeit!

Dieses moderne Geschäftslokal bietet eine großzügige Gesamtfläche von **46,65 m²**, darunter etwa **40 m²** eines offenen Büroraums mit einer beeindruckenden großen Glasauslage. Die raumhohe Fensterfront sorgt nicht nur für eine optimale Belichtung, sondern auch für hervorragende Sichtbarkeit und eine hohe Präsenz direkt an der Straße – ein entscheidender Vorteil für zukünftige Mieter.

Das Büro befindet sich in einem **2020 erbauten, modernen Gebäude** und wurde bis zuletzt von einer innovativen Firma genutzt.

Die Immobilie ist in **Top-Zustand** und eignet sich ideal als **wertbeständige Kapitalanlage** oder für **Ihr eigenes Business**. Dank der attraktiven Lage und der modernen Ausstattung bietet dieses Geschäftslokal beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und stabile Renditen – oder für die Nutzung als Bürostandort für Ihr Unternehmen.

**Kaufpreis netto für Anleger:** € 399.000,- zuzüglich **20% USt** = € 478.800,-

**Kaufpreis ohne USt für Nicht-Anleger:** € 419.000,-

Verpassen Sie nicht diese **einmalige Investitionschance** in einen exklusiven Bürostandort!

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 <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap