

**Ordination, Praxis, Geschäftslokal, Büro, Sport - und
Fitness Studio in bester Lage mit voll ausgestatteter 55m²
Wohnung und 2 TG Plätze**



Objektnummer: 7536/117

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	280,80 m ²
Gesamtfläche:	280,80 m ²
Lagerfläche:	280,80 m ²
Bürofläche:	280,80 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	790.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.813,39 €
Betriebskosten:	507,51 €
USt.:	115,76 €
Provisionsangabe:	

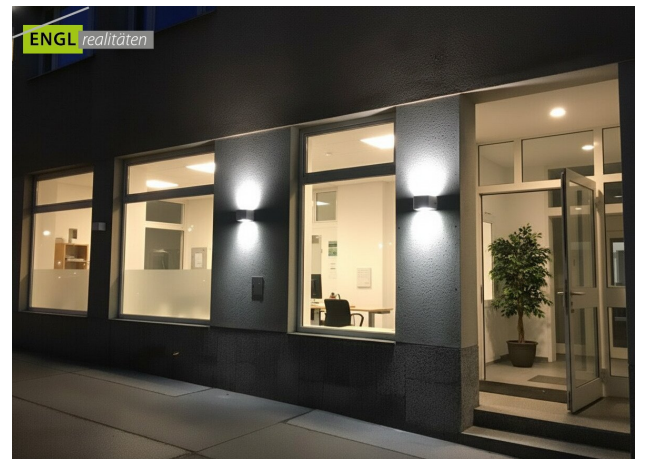
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Schwartz

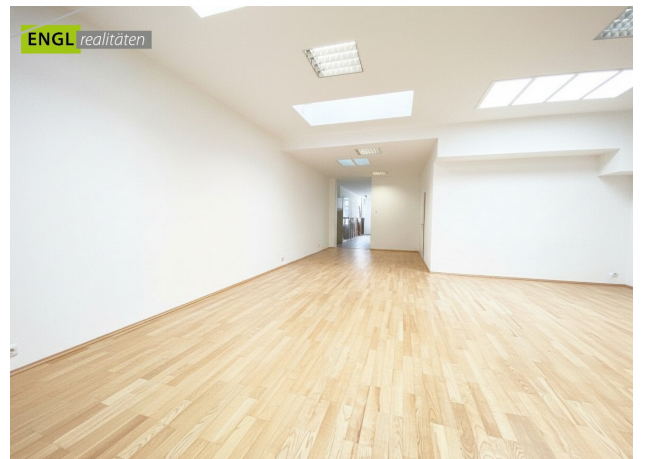
Engl Realitäten GmbH
Baumgasse 27
2333 Leopoldsdorf bei Wien

H +4366499734868

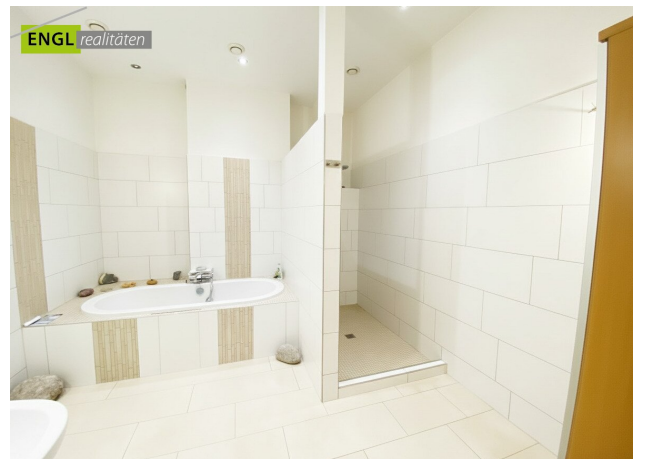




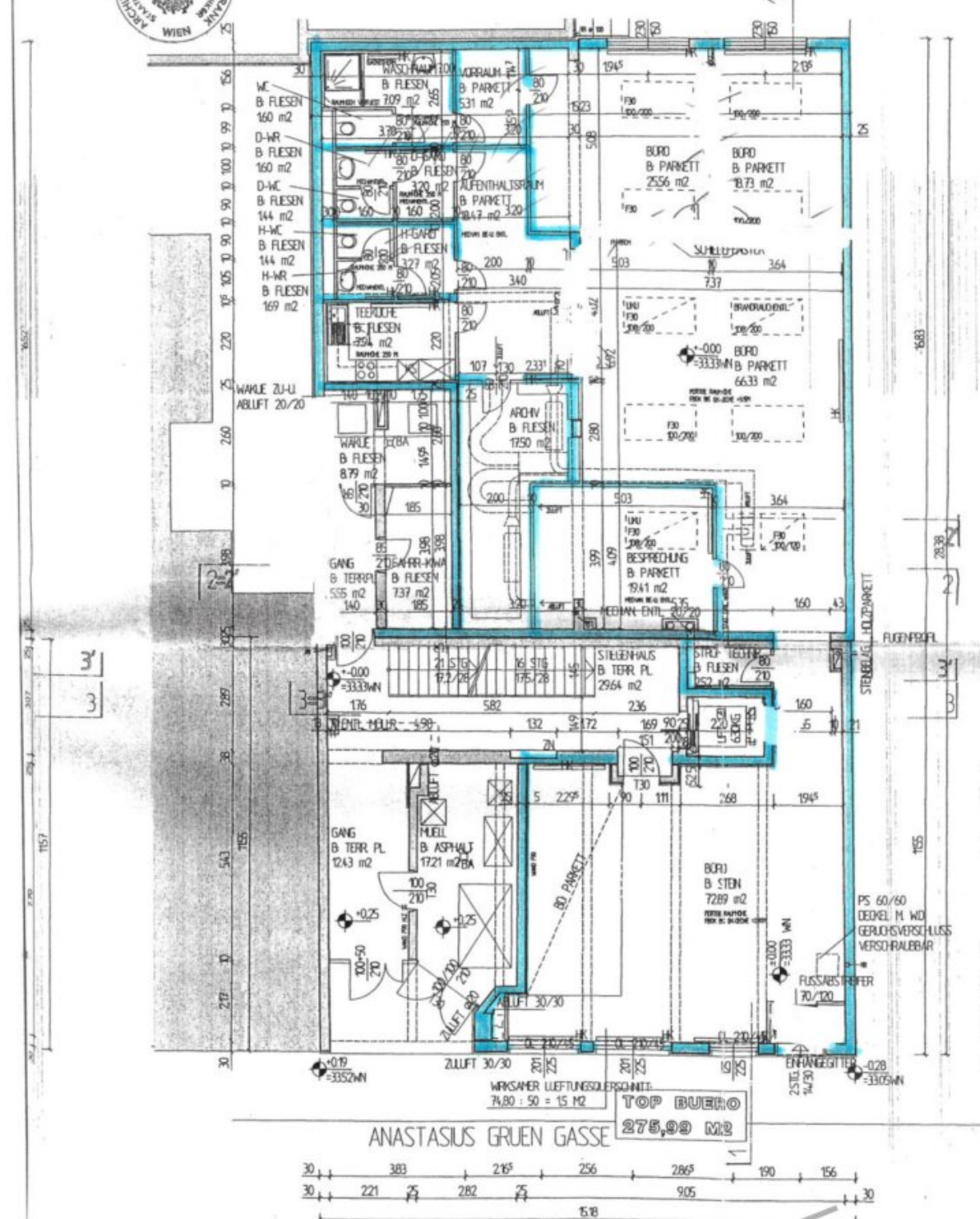












ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Ordination, Praxis, Geschäftslokal, Büro, Sport - und Fitness Studio in bester Lage mit voll ausgestatteter 55m² Wohnung und 2 TG Plätze

Das Geschäftslokal liegt im Erdgeschoss und ist direkt von der Straße aus mit repräsentativen Eingang begehbar. Es befindet sich in einem gepflegten Neubau (BJ ca.1994) und ist ebenfalls über das Stiegenhaus zugänglich. 2 Tiefgaragenplätze sind zugeordnet.

Derzeit werden die gut aufgeteilten 276m² gewerblich genutzt. Das Lokal kann als Ordination, Büro, Lagerfläche, Showroom, Kanzlei, Architekturbüro, Sport und Fitness Studio sowie für Arbeiten und Wohnen und vieles mehr genutzt werden.

Das anschliessende Apartment mit Blick in den begrünten Innenhof kann ebenfalls als Besprechungsraum verwendet werden.

Das Lokal eignet sich ausgezeichnet als Ordination, Büro jeglicher Art wie z.B. Büro, Arbeiten und Wohnen, Lager, Architekturbüro, Kanzlei sowie als Sport - und Fitness Studio.

Separater Eingang und grosse Fenster - Auslagenfront.

Raumaufteilung: separater Eingang über Strasse, sowie über das Stiegenhaus, 2 große Räume, mehrere Abstellräume im hinteren Bereich mit Ausblick in den begrünten Garten ist eine grosse Einbauküche mit der Möglichkeit als Sozial- oder Meetingraum, Nassräume, Haustechnikraum und Vorräumen. Es besteht die Möglichkeit für den Einbau eines 2. WC`s im vorderen Bereich, die Räume kann man den individuellen Bedürfnisse anzupassen und umzugestalten.

Als zusätzlich großes Plus sind die 2 zugeordneten Tiefgargenplätze im Haus.

Der hintere Teil des Geschäftslokales wird derzeit als angeschlossene Wohnung (für Arbeiten und Wohnen) genutzt.

Das Lokal ist noch möbliert. Das Lokal wird nach Verkauf geräumt übergeben.

Hinweiss: Die Fotos wurden teilweise mit KI bearbeitet, damit man die leeren Räume und damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten besser vorstellen kann.

Videorundgang: <https://youtu.be/NOoJWywxAvw>

falls sich der Link bei Ihrem Portal nicht öffnet, bitte kopieren sie den Link in den Browser

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap