

**Ordination, Geschäftslokal oder Büro in bester Lage mit  
voll ausgestatteter 55m<sup>2</sup> Wohnung und 2 TG Plätze**



**Objektnummer: 7536/117**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

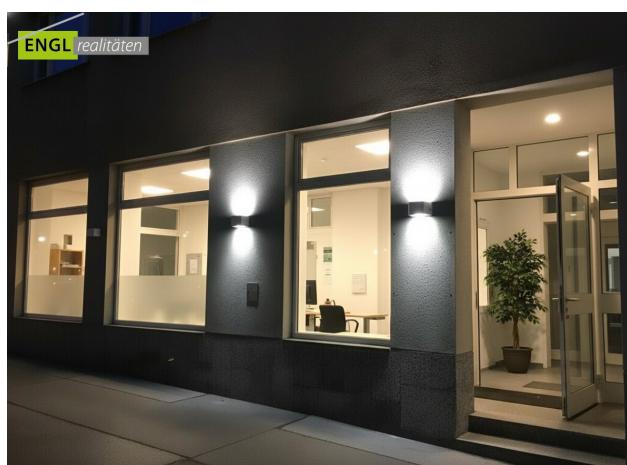
## Ihr Ansprechpartner

### Petra Schwartz

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf bei Wien

H +4366499734868

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

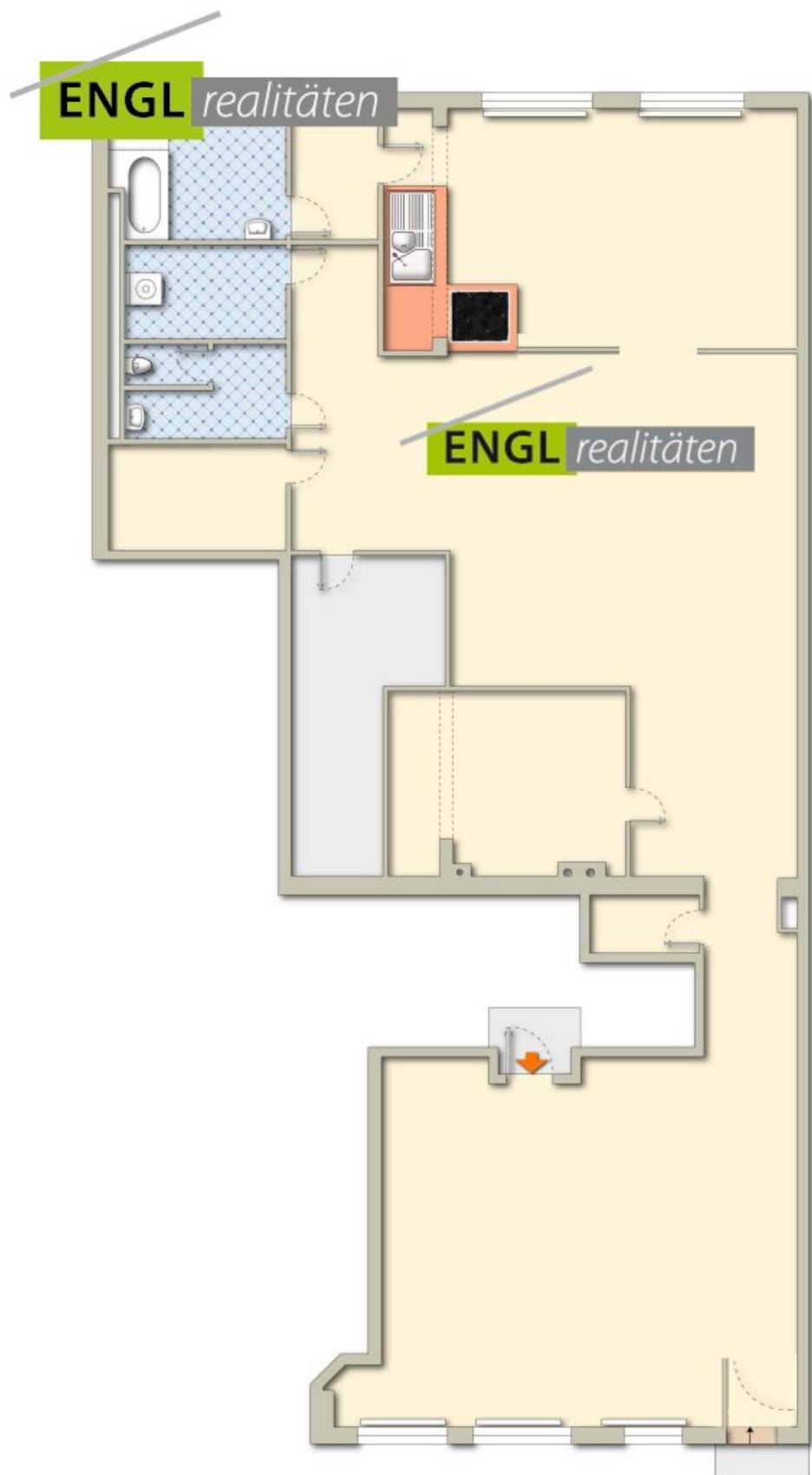












# Objektbeschreibung

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 276m<sup>2</sup> gewerblich genutzt. Das Lokal kann als Ordination, Büro, Lagerfläche, Showroom, Kanzlei 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 sowie als Kanzlei.

Separater Eingang und grosse 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 Tiefgaragenplätze 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.

Hinweis: Die Fotos wurden mit KI bearbeitet (leer geräumt), damit man die leeren Räume und damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten besser wahrnehmen kann.

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

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 <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 <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap