

**Attraktives Büro mit Potenzial in Top-Lage des 3. Bezirks –  
Nähe Wien Mitte / Landstraße - befristet vermietet**



**Objektnummer: 18363**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	252,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	252,07 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	252,07 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	252,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	680.589,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	679,97 €
<b>Heizkosten:</b>	553,55 €
<b>USt.:</b>	246,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

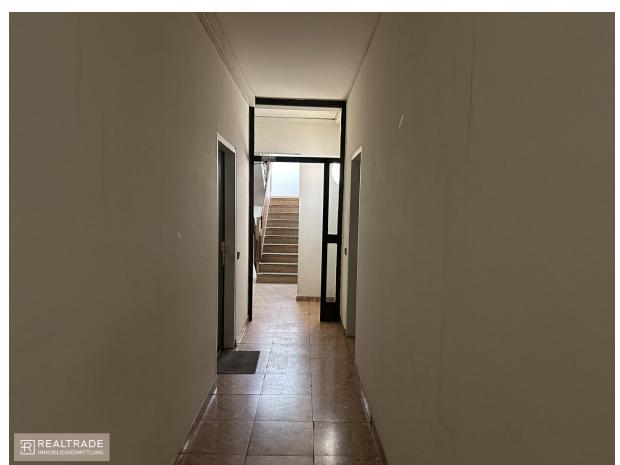
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

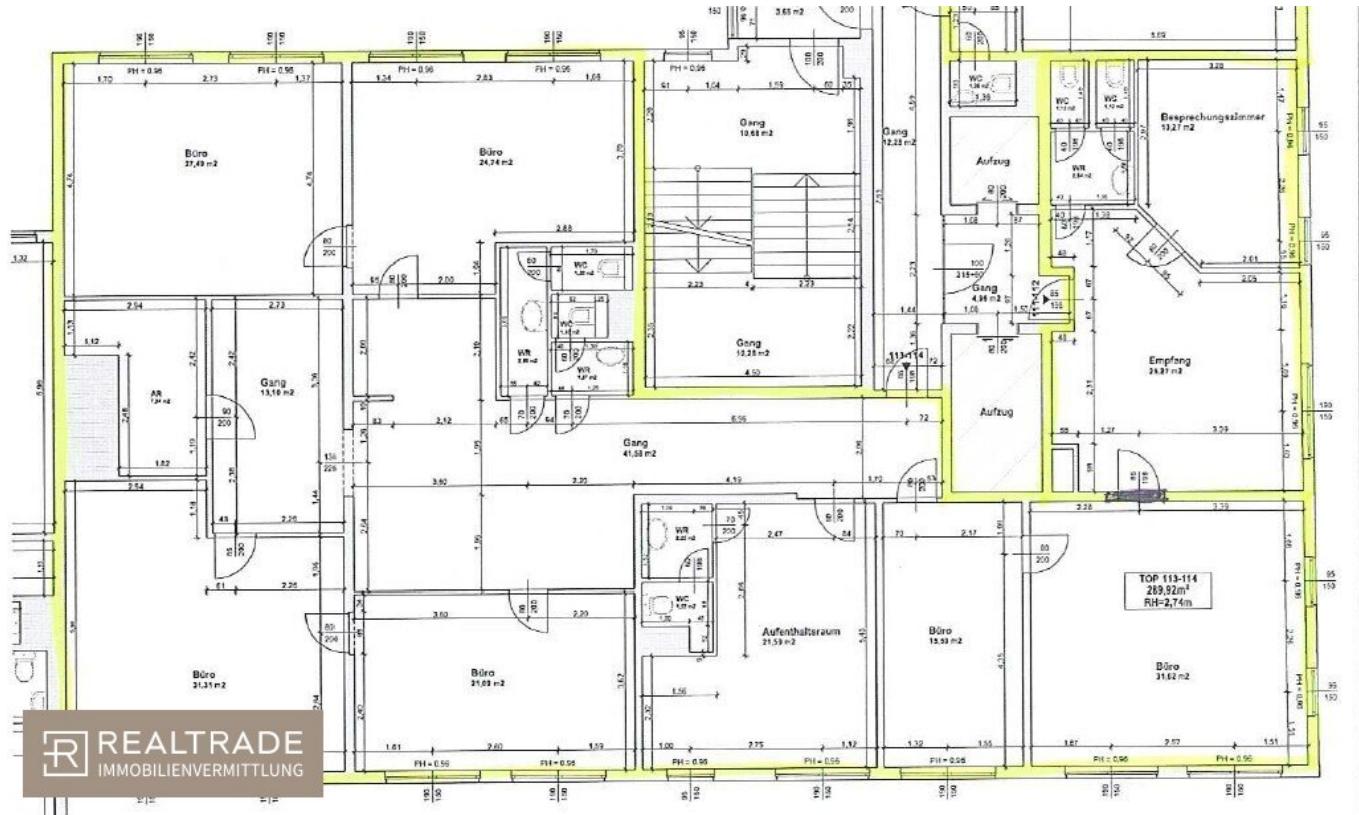


**Rafael Karschigijew**

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Büro in gepflegtem Zustand mit leichtem Sanierungsbedarf welches befristet vermietet ist. Es befindet sich in einem gut erhaltenen Neubau aus ca. den 1960er-Jahren und überzeugt durch seine hervorragende Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk – unweit der Landstraße Hauptstraße sowie dem Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte.

Haus:

- Adresse: Nähe Wien Mitte / Landstraße
- Gebäude: Neubau, ca. 1960er-Jahre
- Erreichbarkeit: Barrierefrei – Lift vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Aufzüge: 2 Personenlifte
- Tiefgarage: Hauseigene Tiefgarage vorhanden – Stellplätze können separat angemietet werden

Objekt:

- Nutzfläche: ca. 252,07 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 4. Obergeschoss, Stiege 1
- Zustand: Gepflegt, sanierungsbedürftig
- Raumaufteilung:

- 7 Büroräume
  - 1 Abstellraum
- 
- 3 WCs
  - Begehbarkeit: Zentral begehbar
  - Ausrichtung: straßen- & hofseitig
  - Heizung: Fernwärme
  - Freifläche: Keine vorhanden

Ausstattung:

- Heizquelle: Fernwärme
- Freifläche: nicht vorhanden

Die Immobilie befindet sich in einer aufstrebenden und gefragten Gegend des 3. Bezirks, mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- U-Bahn: U3 & U4 (Wien Mitte)
- S-Bahn: Wien-Mitte – Landstraße
- Buslinien: 74A, 4A

Die Nahversorgung ist durch The Mall, die Landsträßer Hauptstraße sowie den beliebten Rochusmarkt in unmittelbarer Umgebung bestens gegeben.

Folgende Einheiten sind momentan verfügbar:

<b>Top</b>	<b>Stiege</b>	<b>Stock</b>	<b>Typ</b>	<b>Bestandsverhältnis</b>	<b>NFL m<sup>2</sup></b>
04	1	2.OG	B/O	Befristet	125,6 m <sup>2</sup>
06	1	2.OG	B/O	Befristet	251,9 m <sup>2</sup>
07-08	1	3.OG	B/O	Leerstehung	149,6 m <sup>2</sup>
09-10a	1	3.OG	B/O	Leerstehung	159,2 m <sup>2</sup>
09-10b	1	3.OG	B/O	Leerstehung	106,1 m <sup>2</sup>
11	1	4.OG	B/O	Unbefristet	127,5 m <sup>2</sup>
12	1	4.OG	B/O	Leerstehung	44,0 m <sup>2</sup>
13+14	1	4.OG	B/O	Befristet	252,1 m <sup>2</sup>
15	1	5.OG	B/O	Befristet	124,1 m <sup>2</sup>
16	1	5.OG	B/O	Befristet	47,1 m <sup>2</sup>
17+18	1	5.OG	B/O	Befristet	252,1 m <sup>2</sup>
24	1	8.OG	B/O	Leerstehung	77,7 m <sup>2</sup>
25	1	8.OG	B/O	Unbefristet	213,0 m <sup>2</sup>
01	2	1.OG	B/O	Befristet	160,2 m <sup>2</sup>
02	2	1.OG	B/O	Befristet	92,5 m <sup>2</sup>
03+04	2	2.OG	B/O	Befristet	128,7 m <sup>2</sup>
05	2	2.OG	B/O	Befristet	123,6 m <sup>2</sup>
06+07	2	3.OG	B/O	Befristet	253,6 m <sup>2</sup>
08	2	4.OG	B/O	Befristet	129,1 m <sup>2</sup>
09	2	4.OG	B/O	Befristet	123,2 m <sup>2</sup>
10	2	5.OG	B/O	Befristet	116,6 m <sup>2</sup>
11	2	5.OG	B/O	Befristet	136,4 m <sup>2</sup>
12+13	2	6.OG	B/O	Befristet	254,1 m <sup>2</sup>

19	2	7.OG	W	Befristet	30,5 m <sup>2</sup>
02	3	1.OG	B/O	Unbefristet	70,8 m <sup>2</sup>
04	3	1.OG	L	Unbefristet	18,3 m <sup>2</sup>
05	3	2.OG	B/O	Leerstehung	48,7 m <sup>2</sup>
06	3	2.OG	B/O	Befristet	215,7 m <sup>2</sup>
13	3	5.OG	B/O	Unbefristet	66,8 m <sup>2</sup>
14	3	5.OG	W	Leerstehung	37,9 m <sup>2</sup>
33	3	EG	GL	Befristet	624,3 m <sup>2</sup>
Abstellr.			L	Unbefristet	16,4 m <sup>2</sup>

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

#### KAUFNEBENKOSTEN:

- + ) 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.
- + ) 3,5% Grunderwerbssteuer
- + ) 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai Rechtsanwält:innen in Kooperation GmbH, Rotenturmstraße 16-18/Stiege 2/7. OG, 1010 Wien, 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um netto 0,3% des Kaufpreises auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap