

**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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	252,07 m²
Gesamtfläche:	252,07 m²
Verkaufsfläche:	252,07 m²
Bürofläche:	252,07 m²
Zimmer:	7
WC:	3
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	680.589,00 €
Kaufpreis / m²:	2.700,00 €
Betriebskosten:	679,97 €
Heizkosten:	553,55 €
USt.:	246,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

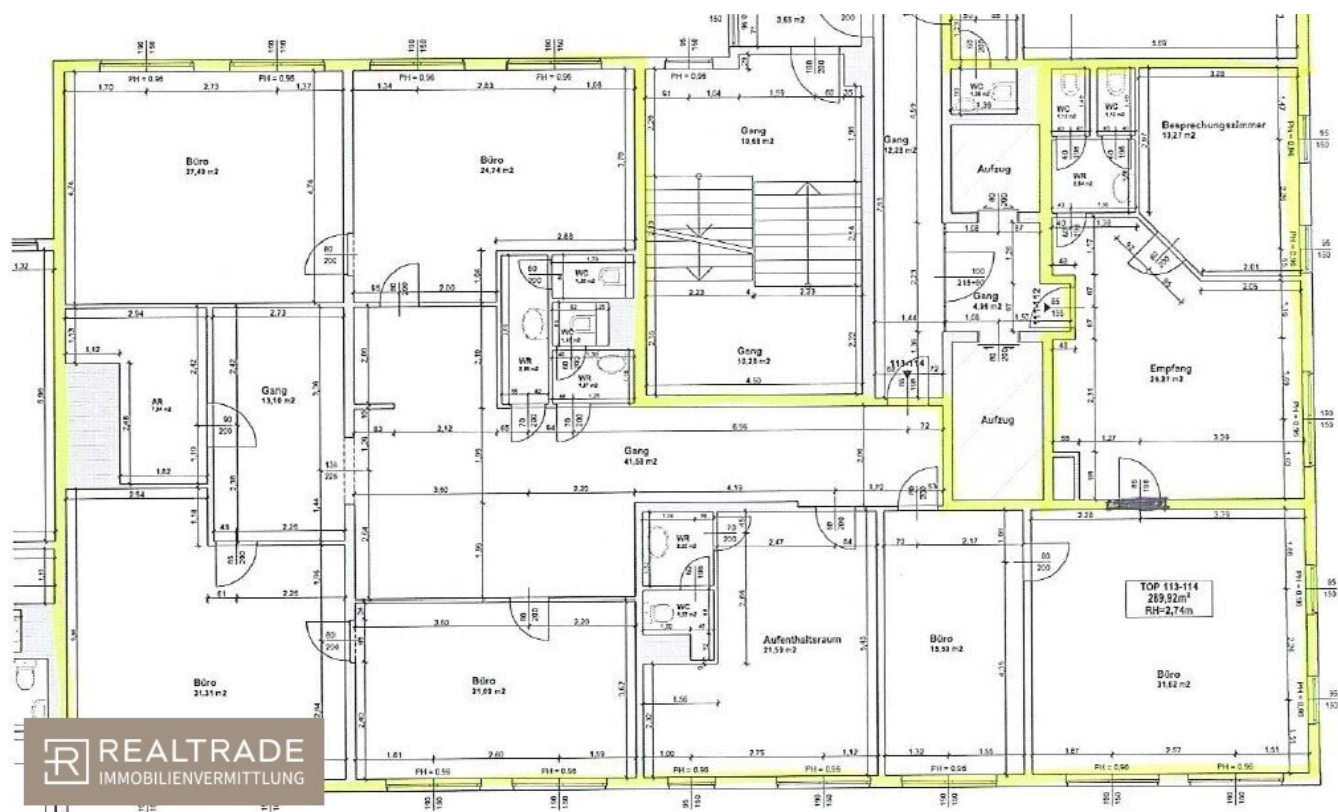


Rafael Karschigjew

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 Landstraßer 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 m²
- 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 Landstraßer Hauptstraße sowie den beliebten Rochusmarkt in unmittelbarer Umgebung bestens gegeben.

Folgende Einheiten sind momentan verfügbar:

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

19	2	7.OG	W	Befristet	30,5 m²
02	3	1.OG	B/O	Unbefristet	70,8 m²
04	3	1.OG	L	Unbefristet	18,3 m²
05	3	2.OG	B/O	Leerstehung	48,7 m²
06	3	2.OG	B/O	Befristet	215,7 m²
13	3	5.OG	B/O	Unbefristet	66,8 m²
14	3	5.OG	W	Leerstehung	37,9 m²
33	3	EG	GL	Befristet	624,3 m²
Abstellr.			L	Unbefristet	16,4 m²

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