

**Investment mit ansprechender Rendite - Hochwertig  
ausgestattete Büro-, Praxis- bzw. Geschäftsfläche in  
U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 200**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	84,39 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	84,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 196,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.728,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,45 €
<b>USt.:</b>	27,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

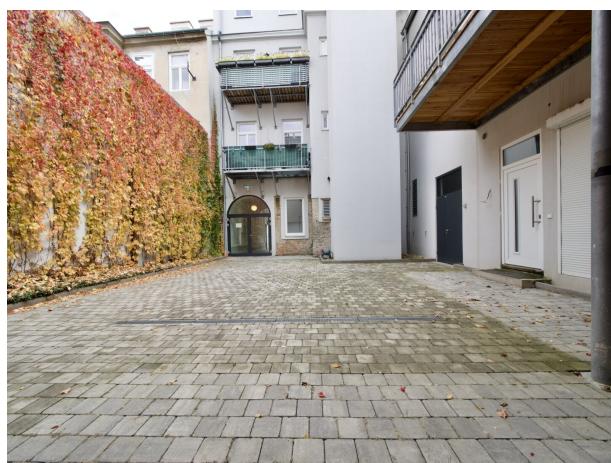


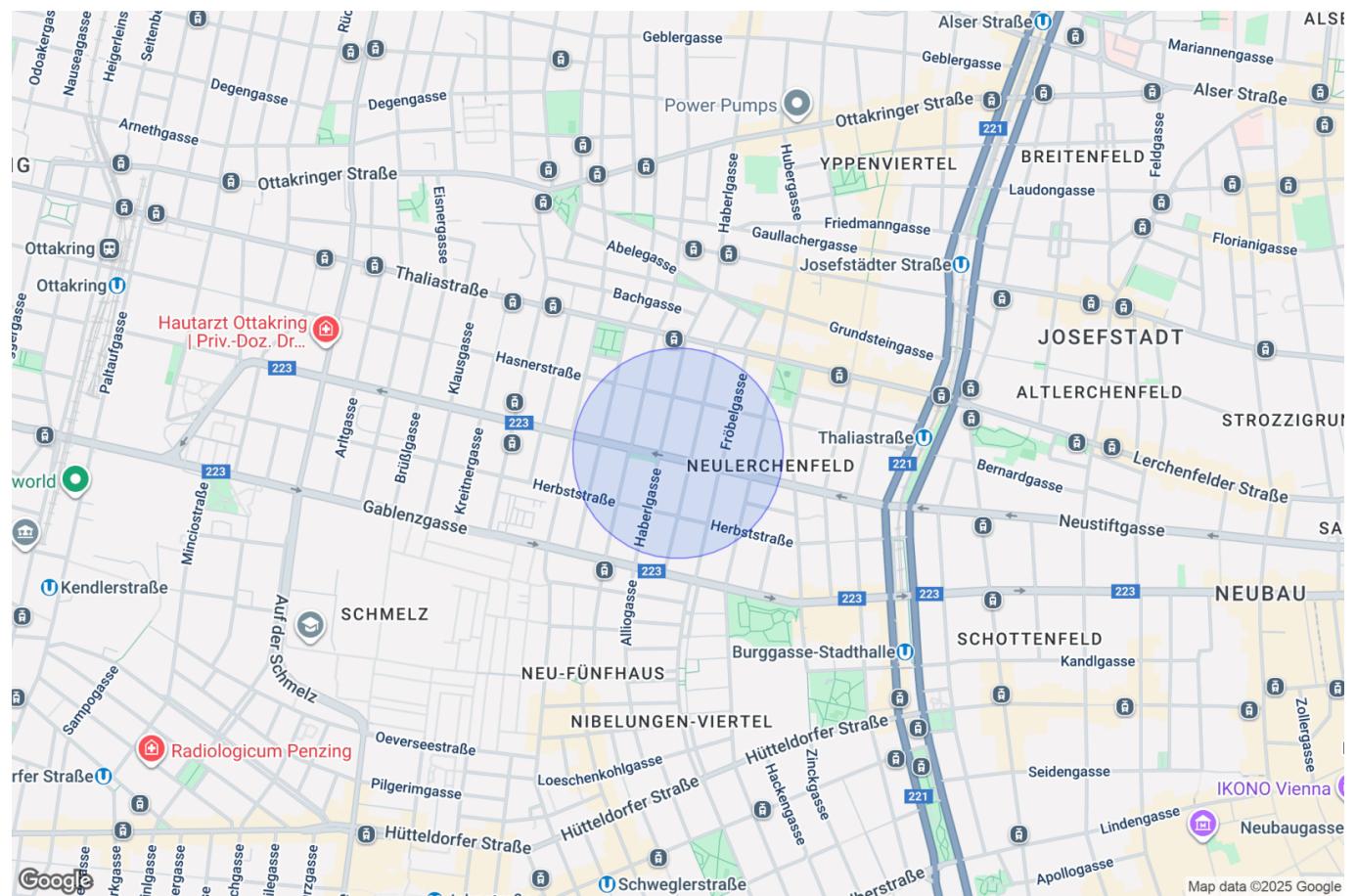
**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH









# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ansprechende und hochwertig möblierte Büro- oder Praxisfläche** in einem vollsanierter **klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshauses der Jahrhundertwende**. Das attraktive Wohnhaus verfügt über eine ansprechende, gegliederte Fassade und befindet sich in unweit der belebten Stadthalle und Lugner City, dennoch in abseits liegender Ruhelage.

Das derzeit bis 07/2027 befristet vermietete Verkaufsobjekt mit zwei separaten Zugängen beinhaltet einen **einladenden Empfangsbereich**, ein **großzügiges Besprechungszimmer mit angrenzender Pantryküche**, zwei separate **Büroräume**, einen kleinen **Vorraum** beim Hintereingang sowie **zwei getrennte Toiletten**. Die Geschäftsfäche ist mit hochwertigen **Parkett- bzw. Fliesenböden** sowie mit maßangefertigten **Tischler-Möbeln ausgestattet**. Aufgrund der zentralen Mikrolage birgt die Büro- bzw. Praxisfläche neben dem langfristigen Potential für ein perfektes Arbeitsumfeld ebenso die Möglichkeit zur Kapitalanlage mit Wertsteigerung bei entsprechender Vermietung.

## Fakten & Daten

- Zentrale Lage in U-Bahn-Nähe
- ca. 1910 errichtetes, vollsanierter Gründerzeit-Haus mit gegliederter Fassade
- vielseitig einsetzbare Büro- bzw. Geschäftsfäche
- ca. 84 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- hochwertige Büroausstattung
- zwei separate Büroräume
- Besprechungszimmer mit Pantryküche

- großzügiger Empfang mit Wartebereich
- Hintereingang mit Vorraum
- getrennte Toiletten
- Kellerabteil

## Ausstattung

- hochwertiger Parkettboden
- 5 mögliche, optimal ausgeleuchtete Arbeitsplätze
- großzügiges Besprechungszimmer
- maßgefertigte Tischler-Möbel mit viel Stauraum
- Raumteiler aus Glas
- Klimaanlage
- Alarmanlage & Videoüberwachung
- CAT-7 Verkabelung
- vollausgestattete Pantryküche
- ansprechende Außenfassade mit großen Schaufenstern

## **Lage und Infrastruktur**

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Lugner City entfernt, profitieren zukünftige Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Mit der U-Bahn schnell erreichbar ist der Westbahnhof, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens und somit eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe.

## **Verkehrsanbindung**

U-Bahn-Linie U6 - Station Thaliastraße ca. 500 m / Station Burggasse ca. 600 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 1,5 km

Straßenbahnenlinie 2, 5, 9 und 46 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 48A - ca. 60 m

## **Sonstiges**

Aktuell ist die Liegenschaft bis 07/2027 befristet vermietet - der derzeitige jährliche Nettomietertrag liegt bei ca. € 30.100,00.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap