

**Modernes Büro/Praxis im Herzen von 1190 Wien – ideal für  
Start-ups und Profis!**



**Objektnummer: 55998**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	74,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

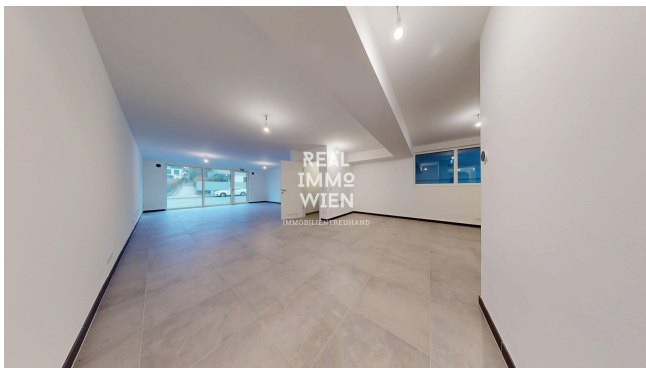
## Ihr Ansprechpartner

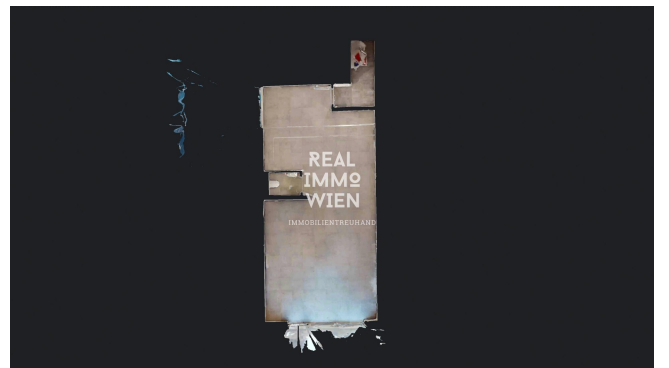


### Maruf Saltaji

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 15120488  
H +43 66499524938







**REAL  
IMMO  
WIEN**

IMMOBILIENTREUHAND



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis im charmanten 19. Bezirk von Wien! Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen mit einer großzügigen Fläche von ca 75 m<sup>2</sup> die perfekte Umgebung für Ihre geschäftlichen Vorhaben.

Die Räumlichkeiten sind modern und einladend gestaltet. Hochwertige Fliesen sorgen nicht nur für ein ansprechendes Ambiente, sondern sind auch pflegeleicht und praktisch. Eine großflächige Glasschiebetür mit Doppel- oder Mehrfachverglasung ermöglichen es Ihnen, die Räume bei Tageslicht zu erhellen und schaffen eine freundliche Arbeitsatmosphäre. Ergänzt wird das Ganze durch stilvolle Deckenleuchten, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen.

Ein praktischer Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum, sodass Sie Ihre Unterlagen und Materialien stets ordentlich und griffbereit aufbewahren können. Die separate Toilette steigert den Komfort und die Funktionalität Ihrer neuen Räumlichkeiten.

Die Lage könnte nicht besser sein! Die gute Verkehrsanbindung durch die Buslinien ermöglicht Ihren Klienten und Mitarbeitern eine stressfreie Anreise. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder eine gemütliche Bäckerei – hier ist alles fußläufig erreichbar. Dies macht Ihre Praxis oder Ihr Büro nicht nur für Sie, sondern auch für Ihre Klienten besonders attraktiv.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich in einem der begehrtesten Stadtteile Wiens niederzulassen. Egal, ob Sie eine Arztpraxis, ein Büro oder eine andere Form von Dienstleistung planen – diese Immobilie bietet Ihnen die ideale Basis, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis wartet auf Sie!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap