

## BÜRO/ PRAXIS möbliert nächst Apotheke und AUGARTEN



**Objektnummer: 960/74485**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>USt.:</b>	62,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

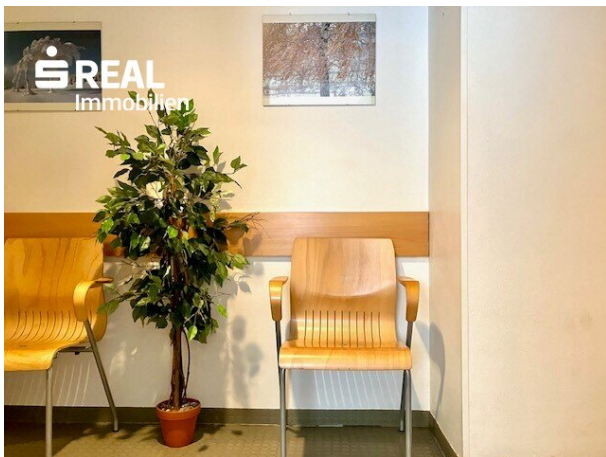
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

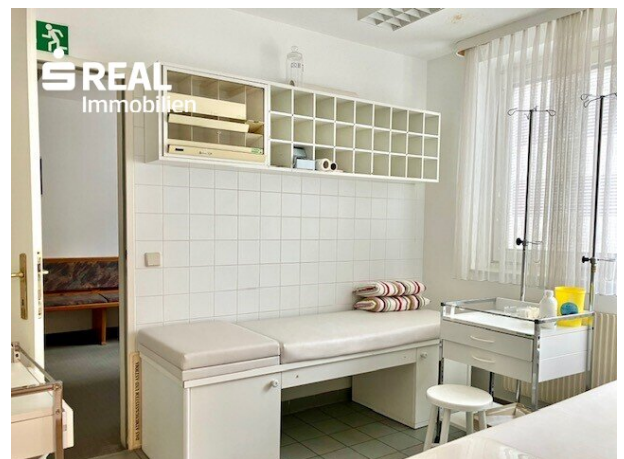


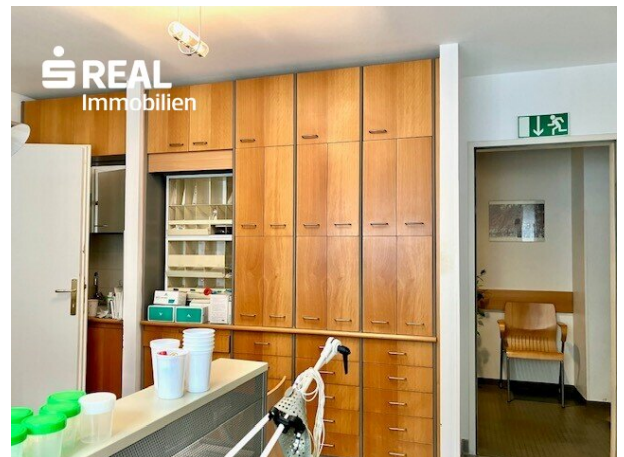
**DI (FH) Andreas Kolar**

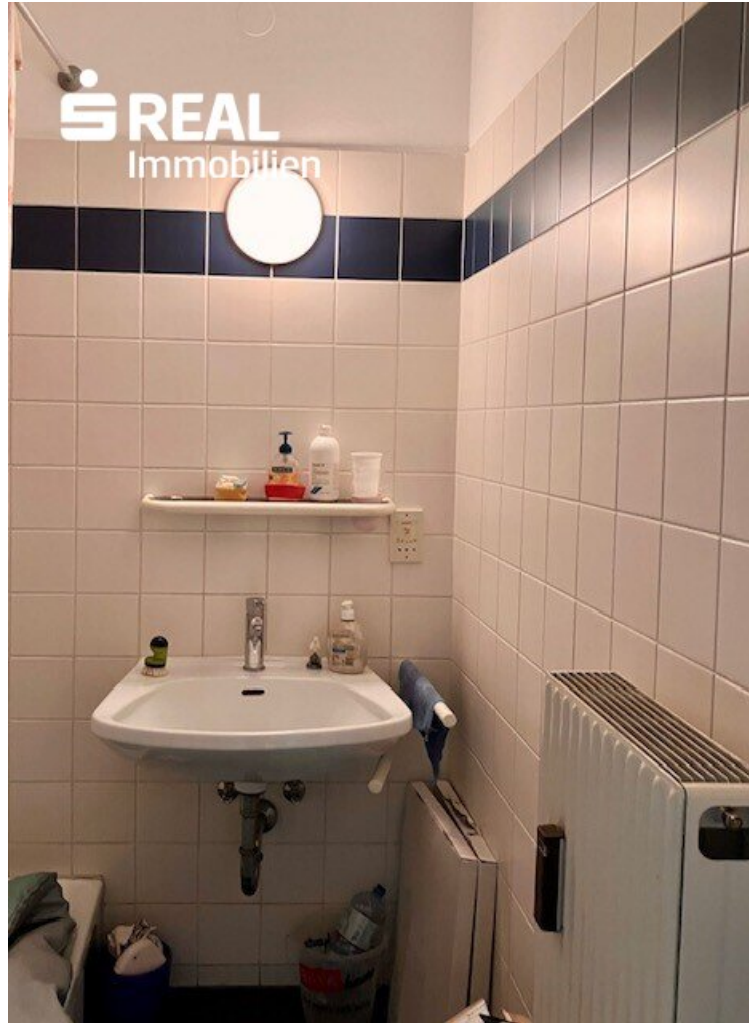
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



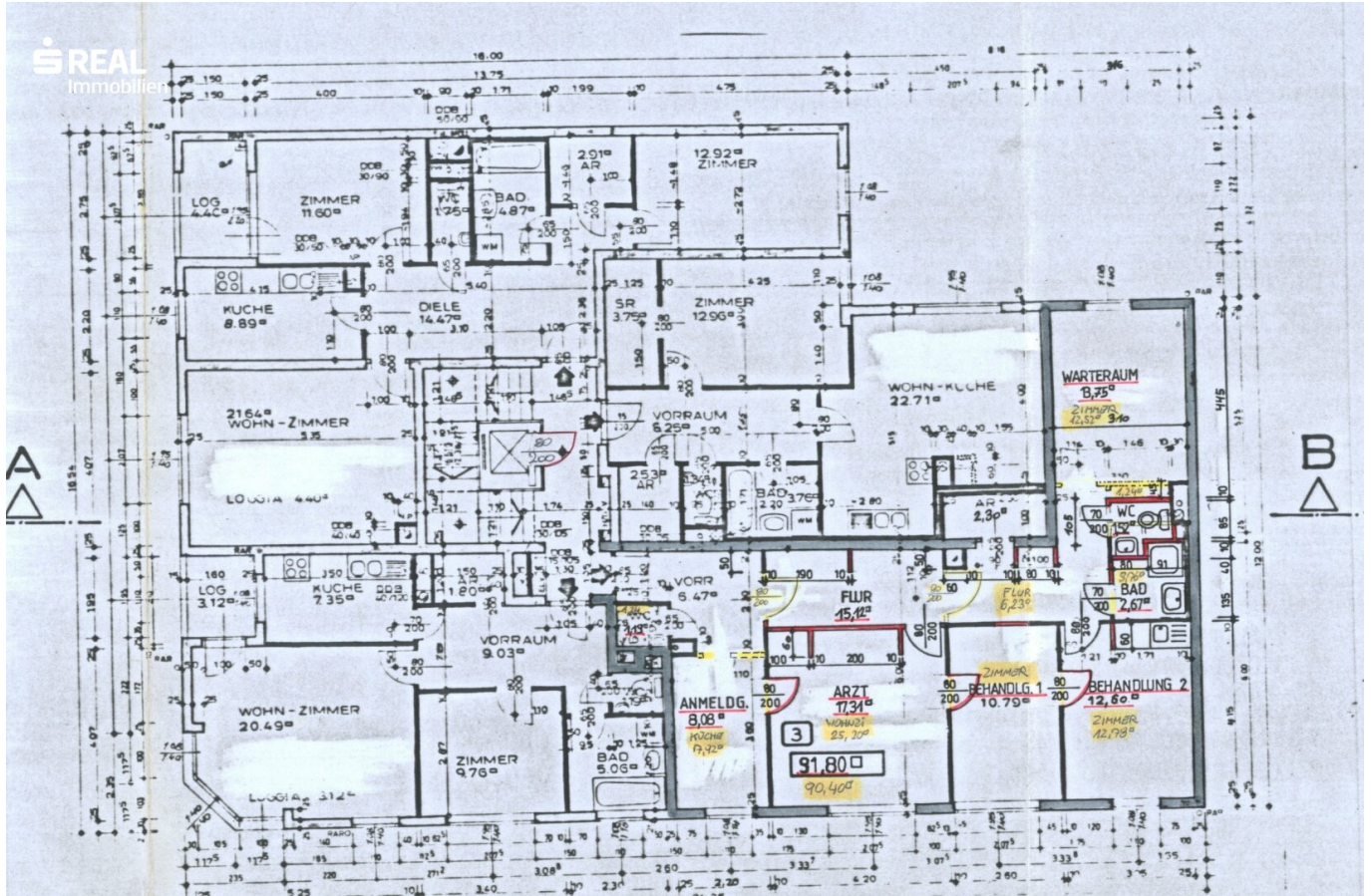


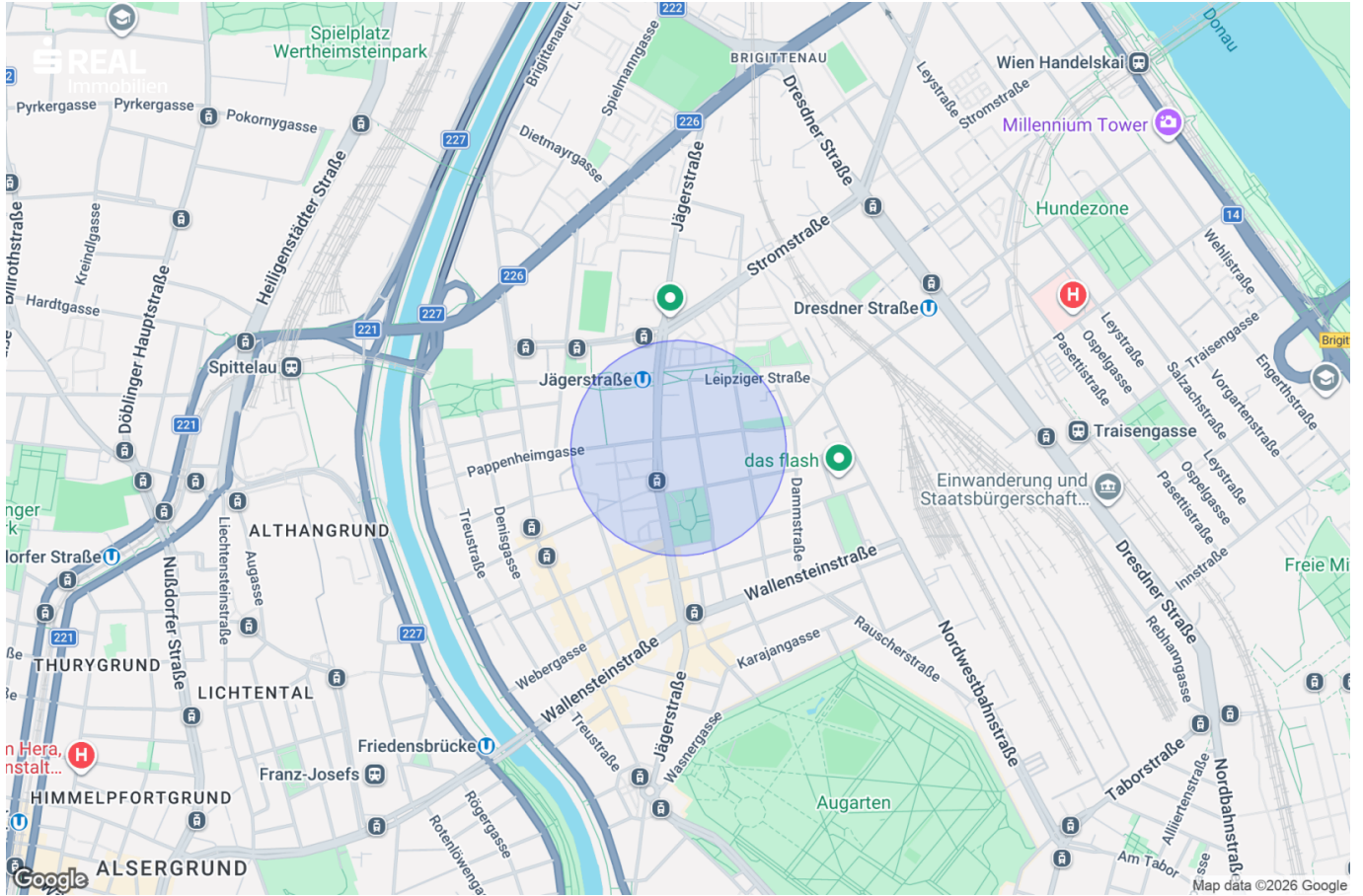












## Objektbeschreibung

In frequenter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks, befinden sich diese barrierefrei erreichbaren Räumlichkeiten im 1. Stock eines gepflegten Neubaus aus den 80er Jahren, welche früher als Ordination genutzt wurden. Alle Räume sind vom Vorraum aus getrennt voneinander begehbar weshalb sich das Objekt auch hervorragend als Büro mit eigenem Empfangsbereich eignet.

Das Objekt steht zum sofortigen Verkauf bereit, bietet diverse Büroschränke und Einrichtung, die zwar ein wenig in die Jahre gekommen ist, jedoch eine sofortige Einsatzmöglichkeit sicherstellt.

### Raumaufteilung

Vom Aufzug bez Stiegenhaus gelangt man in den offenen Empfangsbereich, über einen Verbindungsgang kann man 2 Warteräume/ Büros, 2 Behandlungsräume/ Büros, einen Technikraum, die Teeküche, sowie 1 Bad mit Waschtisch und Dusche bzw. 2 getrennte Toiletten mit Handwaschbecken erreichen. Alle Räume sind getrennt begehbar.

### Ausstattung

Die Räumlichkeiten sind eingerichtet (Details entnehmen Sie bitte den Fotos) sowie mit Fliesen bzw, Kunststoffböden ausgestattet, in Bad und Toiletten wurden helle Fliesen verwendet. Warmwasser und Heizung werden mittels Hauszentralheizung aufbereitet.

### Lage und Infrastruktur

Die zentrale Lage im 20. Bezirk bietet einen idealen Standort, großen Einzugsbereich und beste Versorgung auf Grund einer Apotheke im Nachbarhaus. Neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, gibt es eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen, wie den Individualverkehr.

Der nahegelegene Brigittapark lädt in der Pause zum Flanieren und genießen ein. Diverse Cafés und Restaurants sind in Gehdistanz zu erreichen.

## **Konditionen**

Das Objekt wird verkauft wie es "liegt und steht" sprich mitsamt Inventar - siehe Fotos/  
Besichtigungstermin.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden pauschal mit den monatlichen BK  
vorgeschrieben und betragen dzt. rund € 120,-/mtl.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per  
**Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen  
Besichtigungstermin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.