

**Modernes 3-Zi Büro/Gewerbe in 1170 Wien, 84m<sup>2</sup>,  
vollrenoviert, seniorenfreundlich, €299.000**



Hausfront Südseitig

**Objektnummer: 1609/46956**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Service
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

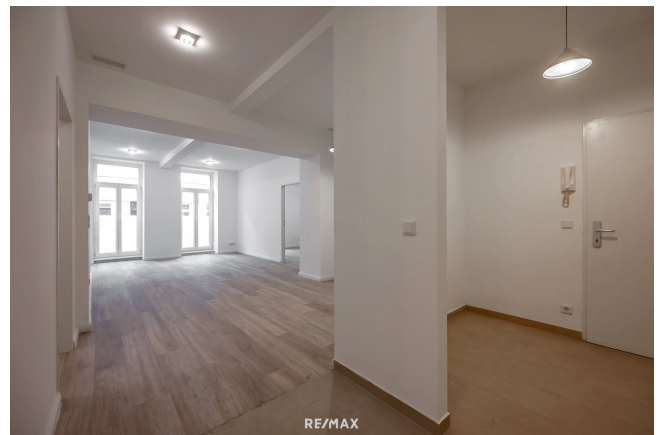
## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Brigitte Molnar**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 301 26 16





RE/MAX



RE/MAX



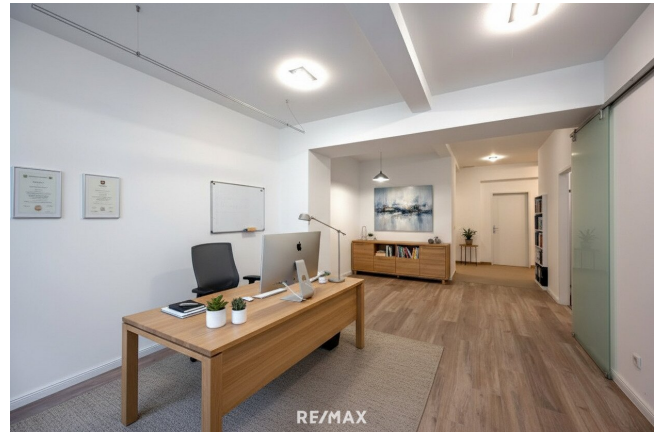
RE/MAX



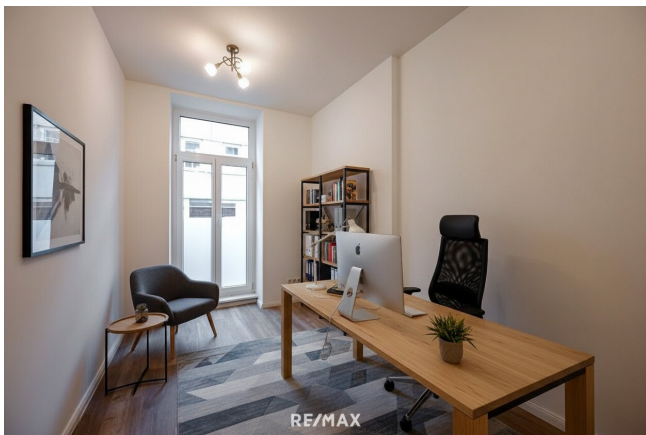
RE/MAX

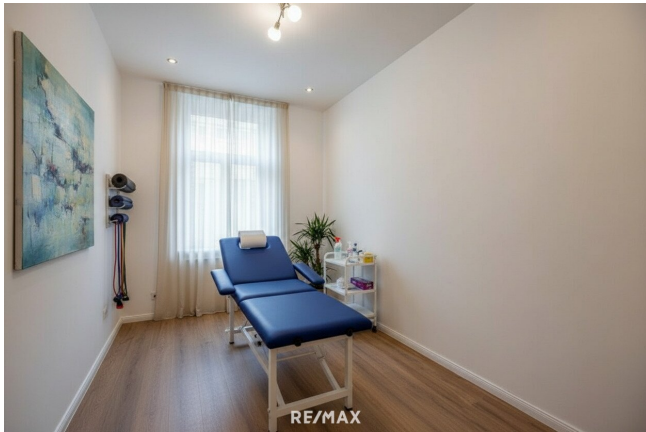


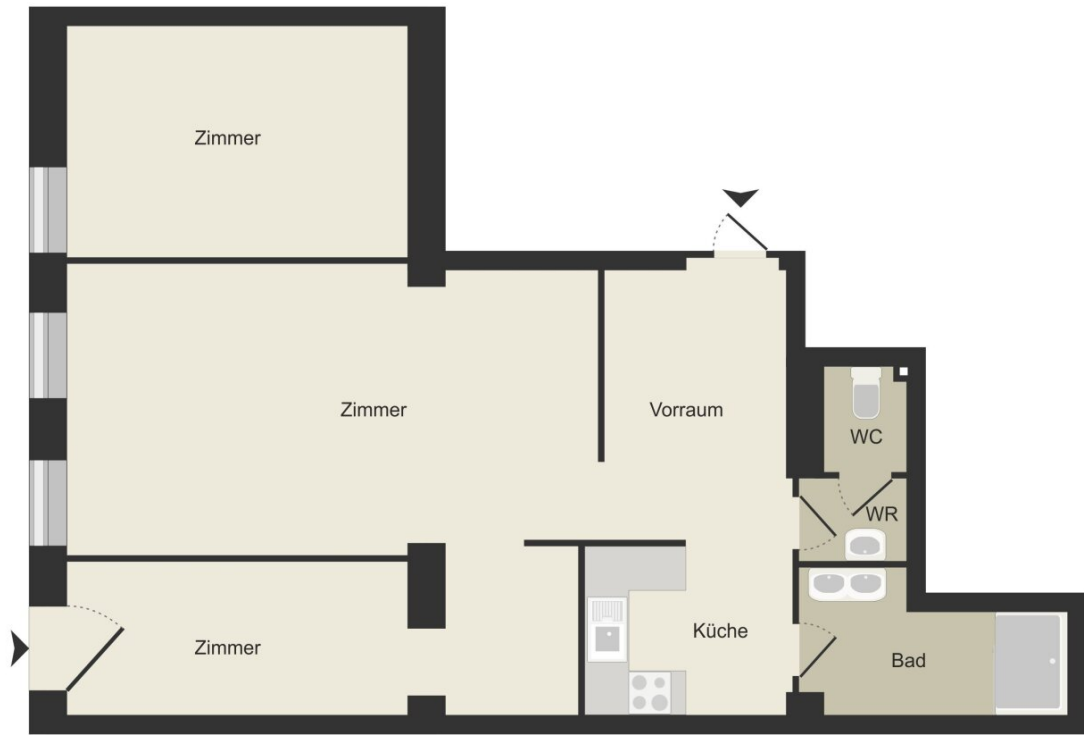
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

## Ideal für EPUs/HomeOffice - durch Gewerbenutzung Steuerersparnis!

Diese hochwertig sanierte Erdgeschoss-Einheit im Herzen des 17. Bezirks bietet auf **84 m<sup>2</sup>** ideale Voraussetzungen für moderne Arbeits- und Praxisformen. Ob Büro, Kanzlei, Therapiepraxis oder kombinierte Nutzung – die Einheit ist aufgrund ihrer **Gewerbewidmung** sowie der klaren Raumstruktur perfekt für professionelle Ansprüche geeignet.

Die Immobilie befindet sich in einem liebevoll renovierten Altbau, die Einheit selbst wurde 2023 vollständig saniert und präsentiert sich als **Erstbezug** mit einem hochwertigen, zeitgemäßen Ambiente.

## Raumaufteilung

Die Fläche ist funktional und flexibel nutzbar.

- **3 großzügige, südseitige Räume** mit hervorragender Belichtung – ideal als Büroräume, Praxisräume oder Besprechungszimmer
- Anschlussmöglichkeiten für eine moderne Teeküche
- **Geräumiges Badezimmer**
- **Separates WC**

Die klare Grundstruktur bietet optimale Bedingungen für Therapiesettings, konzentrierte Büroarbeit oder repräsentative Kundentermine.

## Geeignet für

- Büro- oder Kanzleibetrieb
- EPUs, Start-ups und Home-Office-Nutzer
- freie Berufe
- Psychotherapie, Physiotherapie, Ergotherapie
- andere therapeutische oder beratende Dienstleistungen

## Steuervorteile & Widmung

Ein besonderer Vorteil ist die bestehende **Gewerbenutzung**, eine Widmung, die in Wien nur schwer zu erlangen ist.

Dies eröffnet attraktive Möglichkeiten – insbesondere im Hinblick auf **steuerliche Absetzbarkeit** betrieblicher Nutzung und Homeoffice-Regelungen.

## Sanierung & Zustand

Die komplette Renovierung erfolgte im Jahr 2023. Aufgrund der Erbschaftssituation und Nichtnutzung nach der Sanierung liegen aktuell keine aussagekräftigen Energieverbrauchsdaten vor.

Das Interieur ist modern, hell und vielseitig einsetzbar – ideal für ruhige Praxisarbeit wie auch für produktive Bürostrukturen (Beispielbilder anbei).

## Lage

Die Einheit befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **Hernalser Hauptstraße**, einem gut erschlossenen und lebendigen Stadtteil.

In fußläufiger Umgebung befinden sich:

- Ärzte und Apotheken
- Schulen und Kindergärten
- Supermärkte, Bäckereien und Cafés

Die Anbindung an Straßenbahn- und U-Bahnlinien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Ein Fahrradabstellbereich steht im gepflegten Innenhof zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap