

Anlegerhit mit super Rendite!!!



Objektnummer: 330

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	3
Kaufpreis:	1.249.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien

T 069917556634

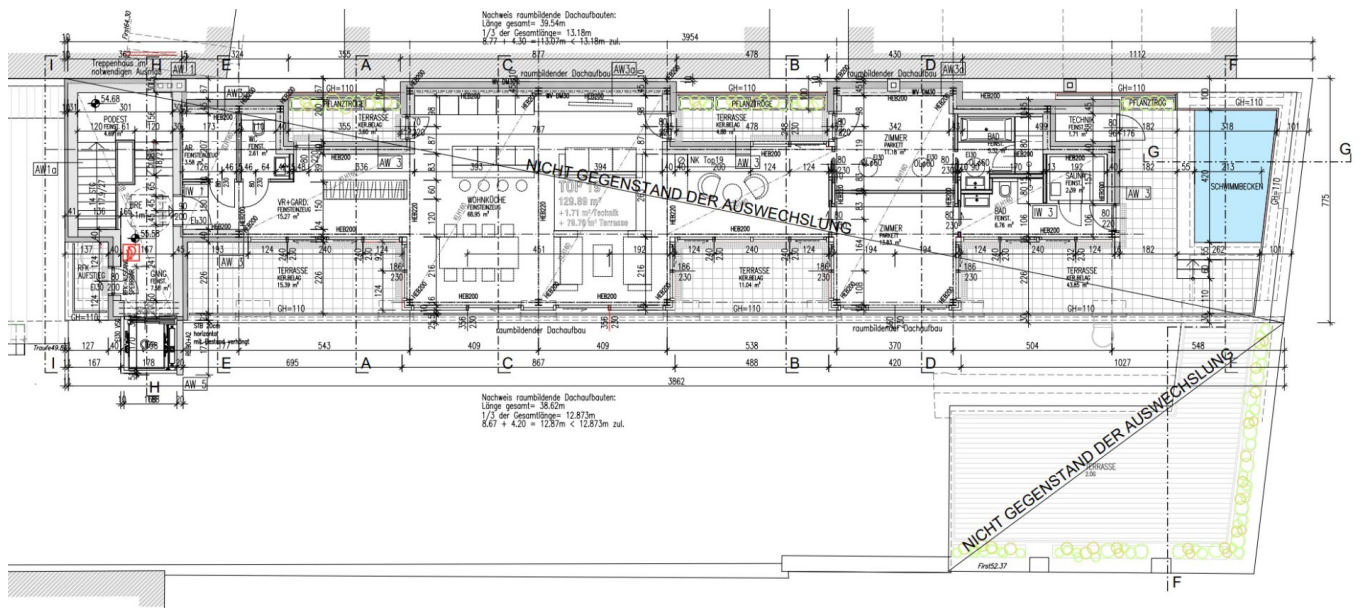
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

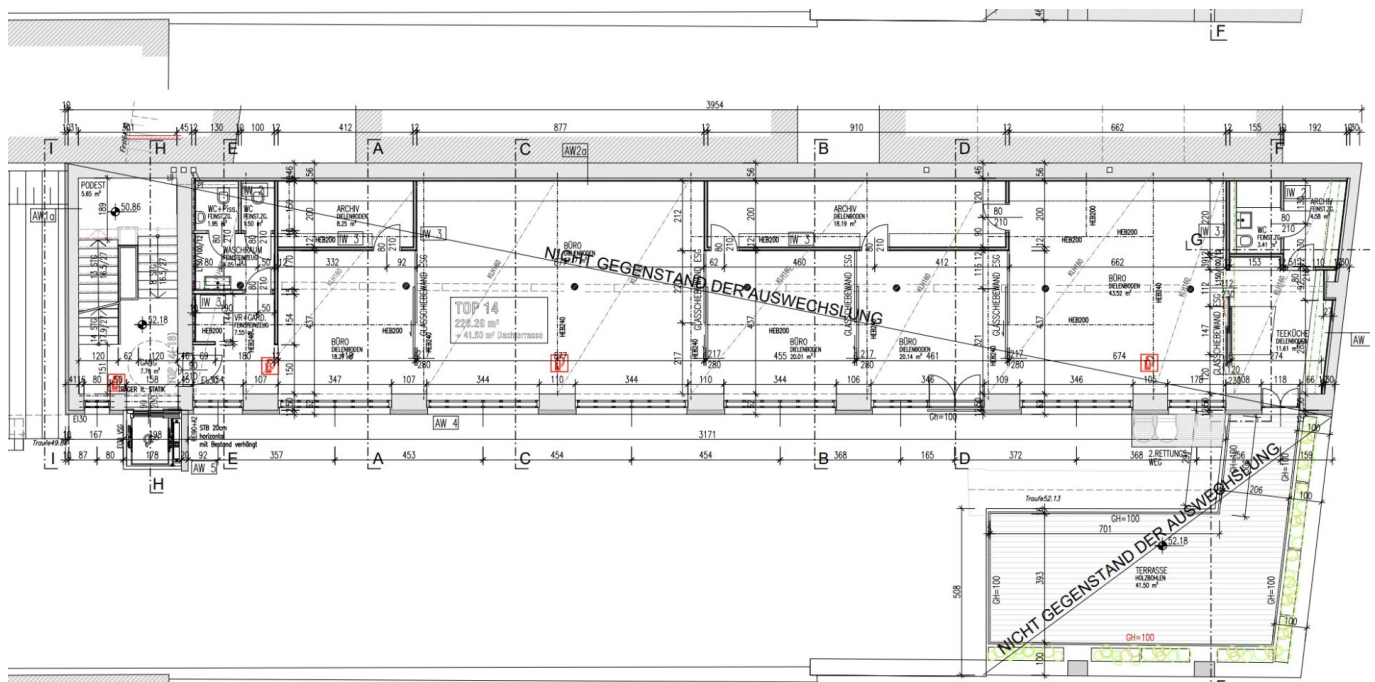


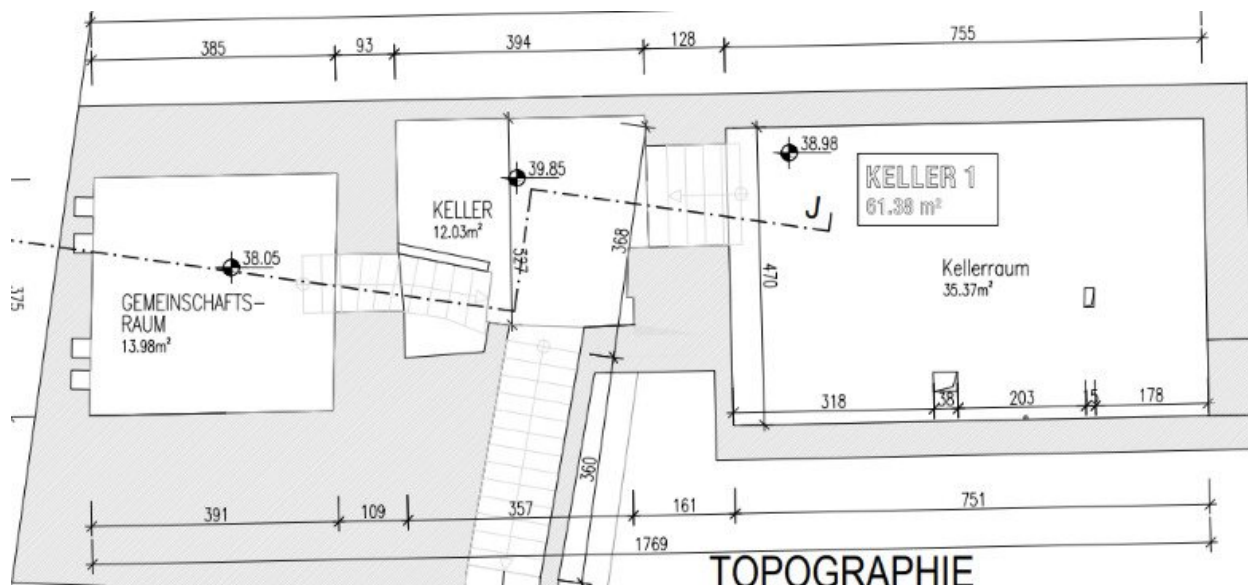












TOPOGRAPHIE

Objektbeschreibung

Modernes Büro/Loft mit durchdachter Aufteilung und ansprechender Ausstattung

Dieses attraktive Büro/Loft besticht durch seine einzigartige Aufteilung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Die hochwertige und stilvolle Ausstattung unterstreicht den professionellen Charakter des Objekts und sorgt für ein inspirierendes Umfeld.

Ideal für kreative Köpfe und Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives und funktionales Arbeitsumfeld legen.

Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Kartonagefabrik- der allseits bekannte Ragnarhof. Auch bekannt als SOHO von Wien aufgrund der einzigartigen Architektur.

Das Büro ist für € 3725 netto monatlich vermietet. Mietvertrag läuft bis 2/27. Allerdings möchte der Mieter verlängern mit Bereitschaft für eine Mieterhöhung.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit eines DG Ausbau direkt über dem Büro. Hier sind bereits 130m² Wohnfläche genehmigt. Dadurch können Arbeit und Wohnen perfekt miteinander kombiniert werden.

Der genehmigte Dachboden muss um zusätzliche € 129.000 dazu gekauft werden.

Eine zusätzliche Besonderheit ist der hochwertig ausgestattete Weinkeller. Egal ob für Kundenevents, Mitarbeiterinsentives oder gemütliche Abende mit Freunden. Dieser Ort lädt definitiv zum Verweilen ein.

Der 60m² Weinkeller muss zu einem Sonderpreis von € 99.000 erworben werden.

Im Innenhof befindet sich ein eigener Stellplatz welcher für € 25.000 erworben werden muss.

Lassen Sie sich diese einzigartige Kombination nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap