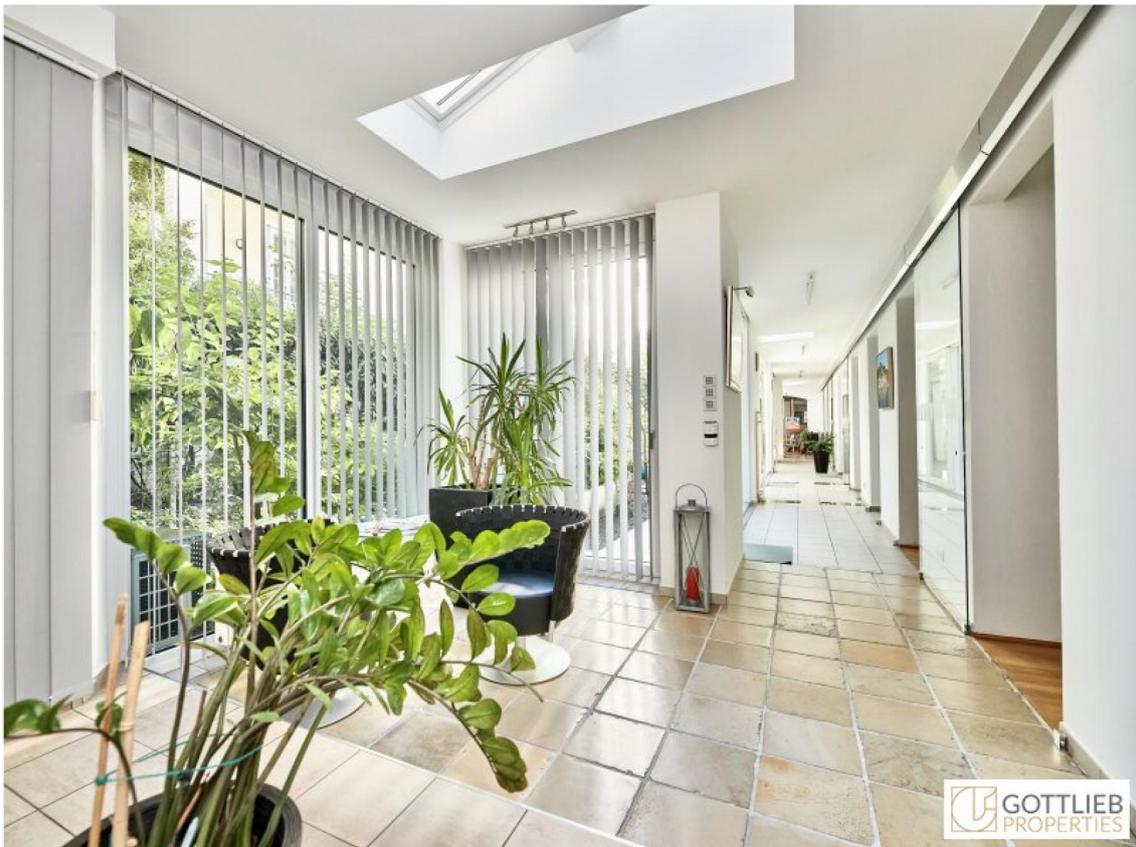


Arbeiten und Wohnen! Exklusives Büro / Ordination auf zwei Etagen mit Garagenplätzen und Eigengarten

1060 Wien, Büro/Praxis zum Kauf

Objekt ID: 3456



Bürofläche ca.: **269,57 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.750.000 EUR**

Arbeiten und Wohnen! Exklusives Büro / Ordination auf zwei Etagen mit Garagenplätzen und Eigengarten

Objekt ID	3456
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	(Mariahilfer Straße / Haus des Meeres) 1060 Wien Wien
Etagen im Haus	4
Nutzfläche ca.	348,23 m ²
Bürofläche ca.	269,57 m ²
Kellerfläche ca.	4,58 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	7,86 m ²
Gartenfläche ca.	70,80 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Separate WC	4
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1824
Zustand	vollsanziert
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	115,30 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,70 (Klasse C)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	Stellplatzmiete: 36,18 EUR
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Alarmanlage, Altbau, Balkon, Balkon/Terrasse Nordwest, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum,



Fliesenboden, Garage, Garten, Gartennutzung, Gäste-WC,
Kabel-/Sat-TV, Klimatisiert, Parkettboden, Räume
veränderbar, Separates WC, Steinboden, Terrasse

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	5.025,41 EUR
Monatliche Kosten netto	738,93 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	93,29 EUR
Sonstige Kosten netto	308,69 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	7,24 EUR
Sonstige Preisangaben	Zwei Garagenstellplätze können optional um € 90.000,00 erworben werden.
Kaufpreis	1.750.000 EUR
Betriebskosten netto	430,24 EUR
Betriebskosten MwSt.	86,05 EUR



Objektbeschreibung

Mitten im 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Biedermeier-Haus aus dem Jahre 1824 mit typisch gegliederter Fassade, ein helles, gepflegtes sowie sehr gut geschnittenes, **loftartiges Büro auf zwei Ebenen mit ca. 270 m² Bürofläche sowie einem nordwestseitig gelegenen ca. 71 m² großen Garten und ca. 8 m² Balkon** zum sofortigen Verkauf.

Diese wunderbar lichtdurchflutete Liegenschaft mit original erhaltenem Deckengewölbe bietet sich **idealerweise auch zur Gründung einer Gemeinschaftspraxis** an. Das Büro ist von zwei separaten Eingängen zugänglich und könnte somit auch in **zwei getrennt voneinander begehbare Einheiten** gegliedert werden. Alternativ kann man **Arbeiten und Wohnen in einem entspannten, eleganten sowie stilvollen Ambiente** kombinieren.

Man betritt dieses Büro **barrierefrei** im Erdgeschoss und gelangt über einen hellen, freundlichen Eingangsbereich in den Flur, von dem aus zentral fünf, getrennt voneinander begehbare, Büroräume, die Küche, drei Abstellräume sowie ein Duschbad mit Toilette und zwei weitere separate Toiletten erreichbar sind. Von hier aus öffnet sich auch der Blick hin zum ruhigen Innenhof direkt in den Garten mit Terrasse, welcher durch große Glasschiebetüren betreten und integriert werden kann.

Im Obergeschoss, welches über eine Holzstiege erreicht werden kann, befinden sich ein Vorraum, zwei weitere Büroräume, ein Balkon mit Blick in den grünen Innenhof sowie ein Duschbad mit Toilette.

Dem Büro sind zwei Kellerabteile zugeordnet.

Zwei Garagenstellplätze können optional um € 90.000,00 erworben werden.

- + barrierefrei
- + Erdgeschoss und 1. Stock
- + ca. 348,22 m² Nutzfläche
- + ca. 269,57 m² Bürofläche
- + ca. 70,80 m² Eigengarten
- + ca. 7,86 m² Balkon
- + Eingangsbereich
- + Flur
- + fünf Büroräume im Erdgeschoss
- + zwei Büroräume im Obergeschoss
- + Küche mit Ess-Bereich
- + ein Duschbad mit Toilette



- + zwei separate Gästetoiletten
- + drei Abstellräume
- + dem Büro sind zwei Kellerabteile zugeordnet

Ausstattung

- + modernes Bus-System
- + Kabelkanäle in den Büroräumen
- + komplett ausgestattete Küche mit Einbaugeräten und Ess-Bereich
- + Duschbad mit Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + drei Abstellräume
- + Parkettböden
- + Steinböden
- + Fliesenböden
- + Gasetagenheizung
- + Klimaanlage
- + elektrische Dachflächen-Fenster mit Beschattung
- + Tresor
- + Alarmanlage
- + **professionelle gärtnerische Ausgestaltung des Außenbereichs mit Springbrunnen**
- + **zwei Garagenstellplätze optional um € 90.000,00**

Verkehrsbindung

- + U-Bahn-Linien U3, U4, U6
- + Autobus-Linie 57A
- + Straßenbahn-Linie 18



Infrastruktur

Die einzigartige Lage dieses Büros zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild

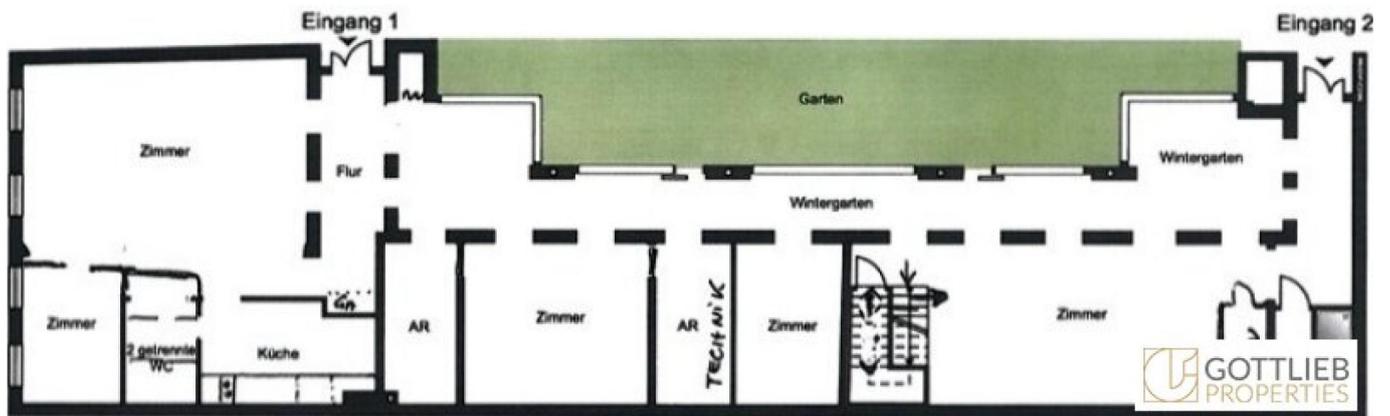


Bild



Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

