

Schönes generalsaniertes Altbau-Büro in Untersievering zu verkaufen



Objekt: oO-2025-00176 | 1190 Wien, Döbling

Nutzfläche 134 m²
Bürofläche 69 m²
Gesamtfläche 134 m²

Anzahl Zimmer 1
Anzahl sep. WC 1

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00176

Geografische-Angaben

PLZ 1190
Ort Wien, Döbling
Etage d. Objekts EG

Preise

Kaufpreis 559.000,00 €
Kaufpreis pro qm 4.157,99 €
Betriebskosten 282,88 €
Mtl. Kosten (exkl. USt) 282,88 €
Provision 3% des Kaufpreises
zzgl. gesetzl. USt

Flächen

Nutzfläche 134 m²
Bürofläche 69 m²
Gesamtfläche 134 m²
Anzahl Zimmer 1
Anzahl sep. WC 1

Ausstattung

Etagenzahl gesamt 1

Boden Parkett
Befeuerung Gas
Heizungsart Fußbodenheizung
Abstellraum Ja

Zustand

Baujahr 1900
Zustand Erstbezug nach Sanierung
Jahr der letzten Modernisierung 2025
Energieausweis 20.04.2035
gültig bis
HWB 172,6 kWh/(m²a)
Klasse HWB E
fGEE 2,71
Klasse fGEE E

Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Kategorie

Objektart Büro/Praxen
Objekttyp Bürofläche
Nutzungsart Gewerbe
Vermarktungsart Kauf

Infrastruktur

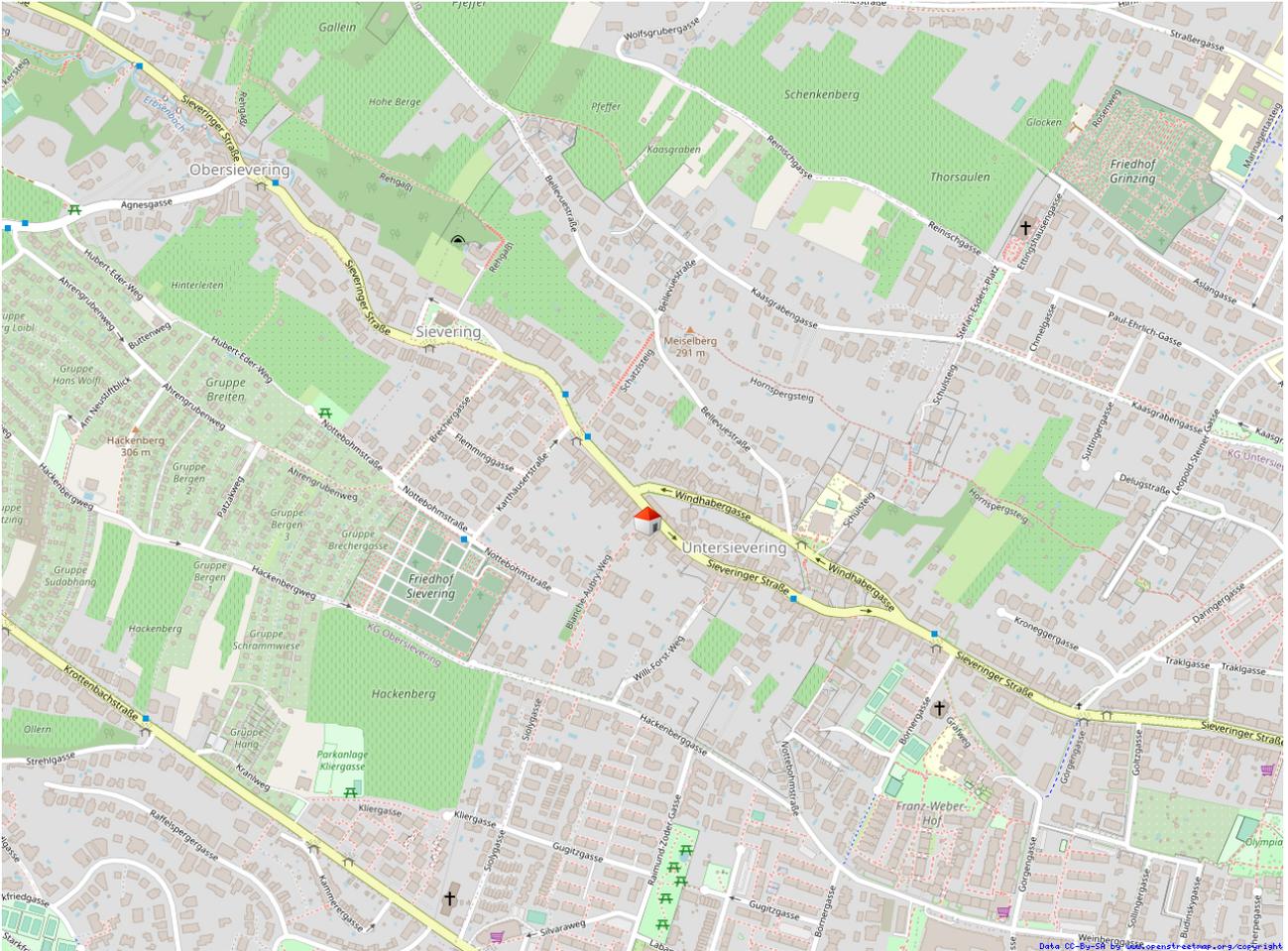
Dist. Kindergarten (km) 0,5 km

Dist. Volksschule (km) 1,1 km

Dist. Autobahn (km) 4,5 km

Dist. Zentrum (km) 6,5 km

Lageplan



Lageplan

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein generalsaniertes Altbau-Büro in Untersievering mit einer Gesamtgröße von ca. 134 m².

In schöner Wohngegend gelegen, ist dieses Büro ideal um die Wegzeit zwischen Arbeit und Zuhause kurz zu halten und gleichzeitig von den Vorteilen eines eigenen Büros zu profitieren.

Das ca. 70 m² große Einraum-Büro ist hell und bietet Platz für mehrere Arbeitsplätze. Zusätzlich steht im Keller eine ca. 65 m² große Archivfläche und Lagerfläche zur Verfügung.

Lage

Das Büro liegt in Untersievering, in einer ruhigen und gediegenen Gegend.

Bäckerei: ca. 4 min fußläufig

Denns Biomarkt, Spar, etc...: ca. 12 min fußläufig

Apotheke: ca. 13 min fußläufig

Billa, Bipa, dm: ca. 10 min fußläufig

diverse Restaurants, Heurige und Buschenschanken in fußläufiger Entfernung

Bus 39A: 3 min fußläufig

Spittelauer Bahnhof S+U: 13 min fußläufig

Bus 39A: 3 min fußläufig

Spittelauer Bahnhof S+U: 12 min fußläufig

Straßenbahnlinie S40: 19 min fußläufig

Ausstattung Beschreibung

Die Fläche ist mit einem hochwertigen Fischgrät-Eichenparkett ausgestattet und wird mit einer Fußbodenheizung beheizt. Im rückwertigen Bereich der Fläche kann eine Teeküche eingebaut werden, die entsprechenden Anschlüsse sind vorbereitet. Das Büro kann direkt von der Straße begangen werden.

Die Fläche wurde generalsaniert. Der Keller wurde ebenfalls saniert und kann als Archiv verwendet werden.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

1,2% des Kaufpreises pauschal Kosten der Vertragserrichtung zuzügl. gesetzl. USt + Barauslagen

Vereinbarung:

Ich freue mich auf ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei ihrer Anfrage ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

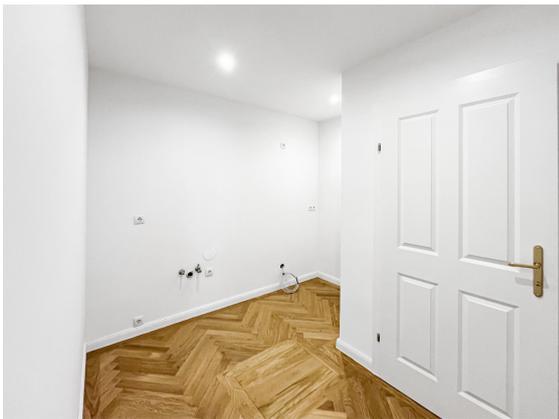
Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und mir, als Maklerin, hingewiesen.



Büro Foto 1



Büro Foto 2



Teeküche



Verbindungsgang



Archiv/Lager



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Mag. Georgia Olbrich

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: georgia@olbrich-immo.at

Web: www.olbrich-immo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.