

Inserat ID: 146273

erstellt am : 25.04.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2400000€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Aleksandar Mihajlovic

Tel: +43 660 6525500

mihajlovic@lifestyle-properties.at

Nutzfläche: 93.67m<sup>2</sup>

## Belagsfertiges 3-Zimmer Büro in Toplage, Nähe Stephansplatz



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein einzigartiges, belagsfertiges 3-Zimmer Büro in bester Lage der Wiener Innenstadt.

Das Büro liegt im vierten Liftstock eines im Jahr 1952 erbauten Hauses und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 93 m². Es teilt sich auf in einen Vorraum, drei Büroräume, ein Bad sowie eine separate Toilette. Das Büro wird belagsfertig übergeben. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Generalsanierung.

Bei Betreten der Immobilie gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, von welchem aus Sie zentral alle Räumlichkeiten erreichen. Linkerhand gelangen Sie in den größten der drei Büroräume, welcher sich über eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> erstreckt. Durch ein großes Fenster wird der Raum angenehm mit Licht durchflutet wird, wodurch eine ideale Arbeitsatmosphäre geschaffen wird. Direkt nebenan finden Sie einen ca. 29 m<sup>2</sup> großen Raum vor. Auch dieser ist sehr hell und einladend gestaltet. Wenn Sie vom Eingang geradeaus gehen, gelangen Sie in den dritten Büroraum, welcher eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> bietet. Nebenan befinden sich das ca. 5 m<sup>2</sup> große Bad sowie die separate Toilette. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Zusätzlich fallen noch monatliche Heizkosten in Höhe von ? 32,40 zzgl. USt. sowie Kosten für das Wasser in Höhe von ? 14,74 zzgl. USt an.

Die Immobilie überzeugt zweifelsohne durch Ihre zentrale Lage im Herzen Wiens. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linien U1 und U3 sowie die Buslinien 1A, 2A und 3A gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc  
national - Tel: 0660 652 5500  
international - Tel: +43 660 652 5500  
e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

[illegible]

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik

&lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder & SchulenSchule

&lt;500mKindergarten &lt;1.000mUniversität &lt;500mHöhere Schule

&lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;1.000mPolizei

&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn

&lt;1.000mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.500mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 93.67m<sup>2</sup>

hwbwert: 105.7m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 3.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2400000€

Nebenkosten: 79.79€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aleksandar

Nachname: Mihajlovic

Tel.: +43 660 6525500

E-Mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at