



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226463

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 390000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 123.25m²

Einzigartige Bürofläche im Herzen von Sievering in einem charmanten Winzerhaus



Bürofläche im Herzen von Sievering in einem Winzerhaus!

In einer der gefragtesten Wohngegenden des 19. Bezirks befindet sich die attraktive Liegenschaft in der Sieveringer Straße 135. Die Lage vereint hervorragende Infrastruktur, maximale Ruhe und unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsflächen.

Wo Tradition auf modernes Arbeiten trifft

Zum Verkauf steht eine 1-Zimmer-Bürofläche nach Sanierung. Die Bürofläche überzeugt durch ihren Straßenzugang und eine moderne, offene Raumgestaltung. Zusätzlich bietet der direkte Zugang zu einem Keller eine flexible Erweiterungsmöglichkeit für Ihre individuellen Bedürfnisse.

BÜROFLÄCHE: ca. 57,50 m²
KELLERFLÄCHE / ARCHIV ca. 65,07 m²

Ein Garagenplatz kann in der Tiefgarage für ? 27.500 ? erworben werden.

Lagebeschreibung

Die Sieveringer Straße zählt zu den führenden Adressen Wiens. Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und städtische Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Lagevorteile im Überblick

Gehobene Nachbarschaft im Herzen von Döbling

Unmittelbare Nähe zu Weinbergen, Wienerwald, Cobenzl und Kahlenberg

Nahversorgung und Gastronomie fußläufig erreichbar

Zahlreiche Heurige und Freizeitmöglichkeiten

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Diese Lage zählt zu den dauerhaft stabilen Premium-Gebieten Wiens ? ideal für langfristige Wertentwicklung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- 39A
- S45
- U4-Station "Wien Heiligenstadt"

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

Im Stadtteil Döbling befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants. Unweit entfernt liegen diverse Parks und Wanderwege, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einlädt.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar:

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Eckdaten

Nutzfläche: 123.25m²

Zimmer: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 213.6m²

hwbklassse: Fm²

fgeewert: 1.97m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 390000€

Nebenkosten: 394.4€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at