

Inserat ID: 213796

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 359000€

Straße:

1170 Wien, Hernals

Wien Österreich

Wohnfläche: 66.4m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

## NEUER PREIS | 3-Zimmer Büro mit großer Dachterrasse



3-Zimmer Büro mit großer Dachterrasse

-----  
[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

-----

Dieses Büro befindet separat eines gepflegten Mehrparteienhauses. Der Neubau wurde zusätzlich im Jahr 2010 zum Mehrparteienhaus dazu erbaut. Die helle und lichtdurchströmte Immobilie ist ca. 68 m<sup>2</sup> groß und verfügt über eine ca. 57 m<sup>2</sup> große Dachterrasse (über eine Wendeltreppe zugänglich). Die Widmung des Büros ist so benannt, dass dies ebenso als Wohnung genutzt werden kann. Weiters ist das Büro vom Vorzimmer in alle Räume zentral begehbar. Das Büro ist wie folgt aufgeteilt:

Hauptraum  
2 separate Büroräume  
Bad mit Dusche  
WC  
Gang

Weiters verfügt dieses Büro über eine Klimaanlage und über eine hochwertige Ausstattung. Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Diese Immobilie verfügt über Sicherheitskameras.

Kaufpreis: ? 359.000,-

Betriebskosten: ? 317,03

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Strom und Heizung wird nach Verbrauch abgerechnet!

-----  
? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:  
service.immonestor.at

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mytsko, MSc.  
Tel.: +43 660 / 199 21 38  
E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)  
Wagramer Straße 102, 1220 Wien  
[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

-----

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder  
&lt;500m  
Schule  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere  
Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank  
&lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss  
&lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 66.4m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 60.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.97m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 359000€

Nebenkosten: 272.16€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)