



#0001008037

GESCHÄFTSLOKAL IN RUHIGER SEHR BEGEHRTER LAGE IN 1190 WIEN

1190 Wien



Kaufpreis: 265.000,00 €

Nutzfläche: 77,68 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt dieses moderne, erdgeschossige Büro mit voll ausgestatteter Küche samt Essplatz und sämtlichen Markengeräten, einem sehr großen Büroraum, einem Besprechungszimmer und WC in ruhiger Ausrichtung in begehrter Lage von Döbling im unmittelbaren Nahbereich der Krottenbachstraße mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Es gibt viele Gründe, welche für dieses Eigentumsobjekt sprechen, sei es eine Nutzfläche von ca. 77,68m², die gute Lage oder die sehr moderne Bauweise und ebenerdige Erreichbarkeit (wenige Stufen) von der Straße aus. Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, eine praktikable und moderne Bürofläche und vielem mehr zu schaffen.

Dem neuen Eigentümer stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Auswahl, sei es eine gewerbliche Nutzung als Büro, Geschäftslokal oder vieles mehr. Das Objekt erreichen Sie über einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich, geboten werden ein gut dimensionierter, sehr großer Büroraum, ein Besprechungszimmer, selbstverständlich steht eine voll ausgestattete Einbauküche mit Essplatz sowie ein WC zur Verfügung.

Beheizt werden die modernen Büroflächen derzeit kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung kombiniert mit einer Gasetagenheizung, ausreichend Parkmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Auch die Lage ist mehr als optimal – auch öffentlich gut erreichbar. Das Objekt erstrahlt in neuem Glanz und wartet auf neue, nette Eigentümer.

Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé zu erhalten!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Büro, Praxis / Kanzlei, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gewerbe: Sonstiges, Geschäftslokal
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1960
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 78 m²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	27.10.2023
Gültig bis	26.10.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	236,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,40
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	265.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	265.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage dieser Immobilie besticht einerseits durch eine sehr gute Infrastruktur, durch eine gefällige Wohnatmosphäre sowie durch nahe gelegene Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen sowie traditioneller Wiener Kaffeehäuser.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Parkanlagen wie der Wertheimsteinpark sowie der Karl-Fellinger-Park, ebenso erreicht man in wenigen Gehminuten den Bahnhof Heiligenstadt mit der sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie in der direkten Umgebung.

Ausreichend Parkmöglichkeiten finden Sie in der näheren Umgebung. Die öffentliche Anbindung könnte durch die unmittelbare Nähe zu Heiligenstadt besser kaum sein.



GALERIE





UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Irland & Key
 - Raiffeisen-Finanz in idealer Umgebung
 - Immobilien
 - Finanzdienst

- Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:
- Häusern
 - Eigentumswohnungen
 - Baugrundstücken
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Zirkularen
 - Anlage- und Gewerbeobjekten



Schicken Sie auf Probe und genießen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMÄTLANDSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

