Kontakt

Mag. Robin Kalandra

Telefon : **+43-1/533-32-69**
Mobil : **+43-69911804004**
Fax : **+43-1-533-32-69-20**
E-Mail : **robin@kalandra.at**
Büro : **KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.**
Adresse : **1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6**
Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**5/17767**
Objekt Typ:	**Büro**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1190 Wien**
Kaufpreis:	**€ 405.000,-**
Nutzfläche:	**ca. 75,01 m²**
Zimmer:	**2**

Beschreibung

360° TOUR // VINEYARD RESIDENCES - ERSTBEZUG NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO in NEUSTIFT AM WALDE

ERSTBEZUG-NEUBAUEIGENTUMS-BÜRO IN NEUSTIFT

Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumsgeschäftslokal mit ca. 75m² Bürofläche zum Verkauf

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 4 Wohneinheiten, welches im Jahre 2021 errichtet wurde.
Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

Raumaufteilung:
Das Büro mit ca. 75,01 m² Bürofläche liegt im Erdgeschoss und gliedert sich in folgende Räume:

Büro ca. 67,92 m²
separate Toilette mit Handwaschbecken ca. 1,80 m²
Abstellraum ca. 5,29 m²

Ausstattung:
• Eichenparkettboden
• Fußbodenheizung
• elektrische Außenrollläden
• dreifach isolierverglaste Fenster
• Sicherheitseingangstüre
• Lift

3 PKW-Stellplätze im Innenhof können um 50.000,- Euro je Garagenplatz zusätzlich erworben werden.

Derzeit verfügbare Einheiten
Top Etage Zimmer WNFL Terrasse Garten Ausrichtung Eigennutzer
1-Buero EG 1 75,01 m² S 449 000 €
2 1.OG 2 58,64 m² S 499 000 €
3 1.OG 3 60,94 m² SW 499 000 €

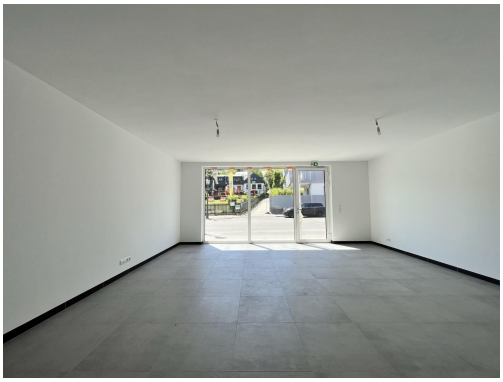
Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Der Wienerwald und die Weingärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist die Umgebung bestens geeignet.
Zusätzlich lädt eine Vielzahl an Heurigen zum Verweilen ein. In der naheliegenden Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

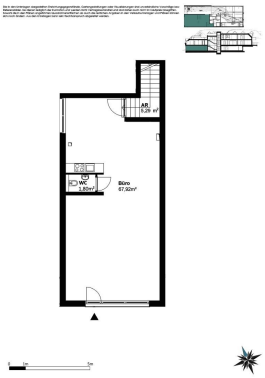
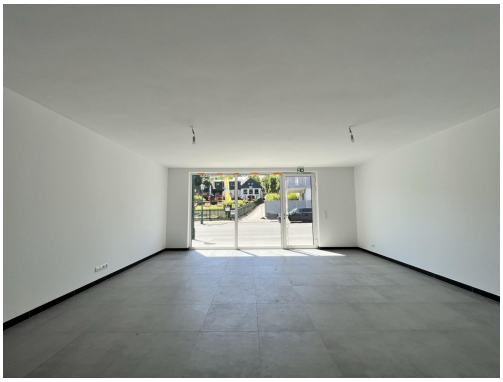
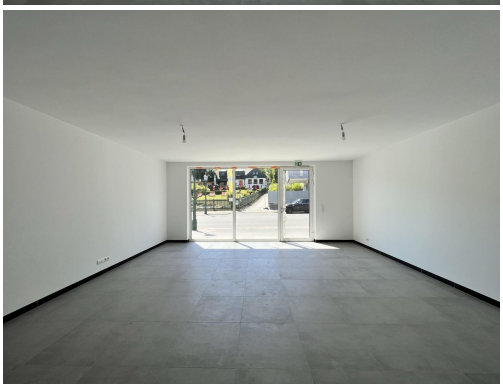
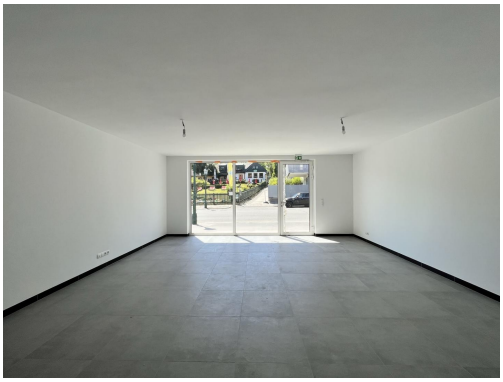
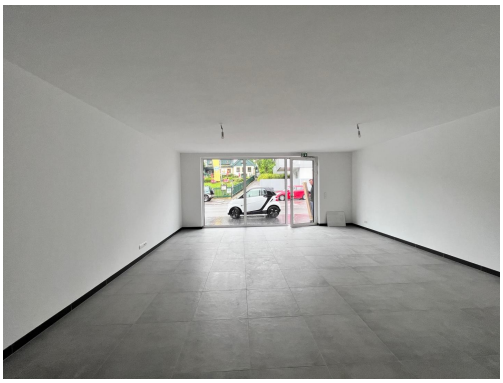
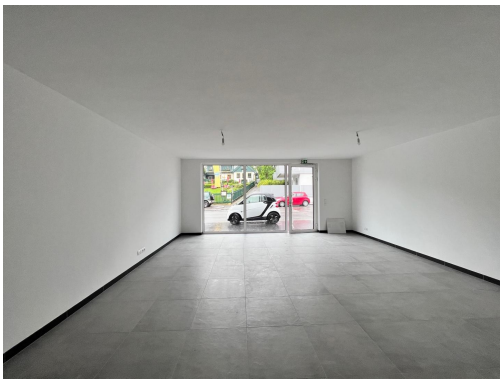
Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

Energieausweis:
Der Heizwärmebedarf beträgt 47,6 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Bezugsfertig:
Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2021.

Kaufpreis:	**€ 405.000,-**
Käuferprovision:	**3%**
Nutzfläche:	**ca. 75,01 m²**
beziehbar ab:	**sofort**
Zimmer:	**2**
WC:	**1**
Lift:	**Ja**
Möblierung:	**nicht möbliert**
Heizung:	**Gasetagenheizung**
Baujahr:	**ca. 2022**
Zustand:	**sehr gut**
Stockwerk:	**EG**
HWB:	**47.6 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**B**




AR
5,26 m²
WC
1,82m²
Büro
67,92m²