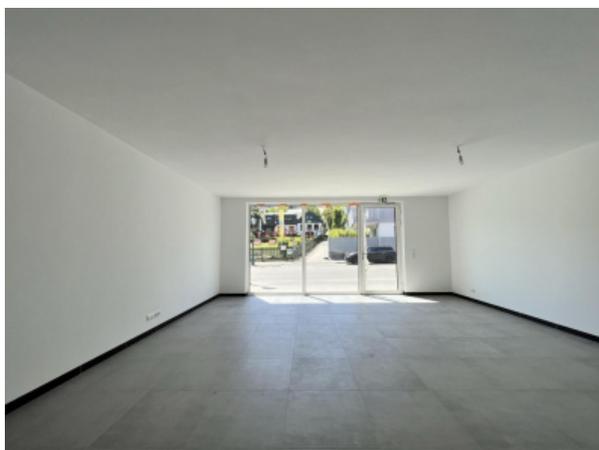


## contact



### Mag. Robin Kalandra

Phone : +43-1/533-32-69  
Mobile : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
e-mail : robin@kalandra.at  
company : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
address : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
More objects from this agent



## basic data

object number: 5/17983  
object type: **Business**  
state: **Wien**  
address: **1190 Wien**  
price: **€ 405,000.-**  
Sales area: **75.01 m<sup>2</sup>**

## Description

### 360° TOUR // VINEYARD RESIDENCES - GESCHÄFTSLOKAL in NEUSTIFT AM WALDE

#### ERSTBEZUG-NEUBAU EIGENTUMS-BÜRO IN NEUSTIFT

Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumsge­schäftslokal mit ca. 75m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bürofläche liegt im Erdgeschoss und gliedert sich in folgende Räume:

Büro ca. 67,92 m<sup>2</sup>  
separate Toilette mit Handwaschbecken ca. 1,80 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 5,29 m<sup>2</sup>

#### 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-Büero EG 1 75,01 m<sup>2</sup> S 449 000 €

2 1.OG 2 58,64 m<sup>2</sup> S 499 000 €

3 1.OG 3 60,94 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

#### Bezugsfertig:

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2021.

price: € 405,000.-

Buyer's comm.: 3%

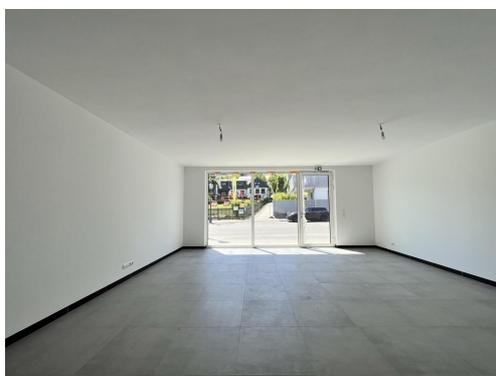
---

Sales area: 75.01 m<sup>2</sup>  
Effective area: 75.01 m<sup>2</sup>

---

move-in as of: **sofort**  
toilet: **1**  
Elevator: **Yes**  
heating: **underfloor heating**  
year of construction: **approx. 2022**  
condition: **very good**  
floor: **EG**  
Energy index: **47.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
heating demand class: **B**

---





Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Zeichnungen sind als Orientierungshilfe zu verstehen. Die Ausführung ist dem Bauherrn überlassen. Die Flächenangaben sind nur Richtwerte. Die Flächenangaben sind nur Richtwerte. Die Flächenangaben sind nur Richtwerte.

