



**DR. KOCH**  
traumrealitäten

# Ebenerdiges Büro / Lokal in Biedermeierensemble

1180 Wien, Büro/Praxis zum Kauf

Objekt ID: 132/08648



Zimmer: 2 - Kaufpreis: **367.000 EUR**





## Ebenerdiges Büro / Lokal in Biedermeierensemble

Objekt ID	132/08648
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	Gersthofer Straße 166 (Gersthoferstraße) 1180 Wien
Nutzfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Separate WC	1
Balkone/Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2006
Heizwärmebedarf (HWB)	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse D)
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Separates WC
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6.016,39 EUR
Kaufpreis	367.000 EUR
Betriebskosten	100,22 EUR
Heizkosten	163,36 EUR





## Objektbeschreibung

Entzückendes Büro/Gassenlokal mit 2 großen Zimmern, Abstellraum, Teeküche und Toilette.  
Wunderschöner Blick zum charmanten Biedermeierhof! Direkter Eingang von der Gersthofer Straße!  
Es ist bis 30.09.2023 um € 1.095,61,- ( HMZ 714,49, BK 62,39, HZ + Waser 136,13+ 20% UST 182,60)  
befristet vermietet.  
Es ist mit Top 1A (ca 102 qm + 76 qm Terrassen) verbunden und gemeinsam als 1 Top parifiziert und  
sämtliche Kosten werden anteilig abgerechnet.

### IHRE VORTEILE:

**+ optimale Verkehrsanbindung-direkt an einer Straßenbahnhaltestelle, RUHIG + beste INFRASTRUKTUR (Ganzheitsmediziner Primar im Haus, Massageinstitut, Cafe Supermarkt, Bank, Schule und Apotheke in Gehdistanz) + Ganz in der Nähe wird die neue Elite-Musikschule in dem dazugehörigen, öffentlichen Semmelweispark errichtet + naher Pötzleinsdorfer Park mit Streichelzoo und Türkenschanzpark + schnell in der Stadt und trotzdem GRÜN und!**

**Wohnen und Arbeiten unter e i n e m Dach bietet sich an.**

Die hellen Garagenplätze kosten € 28.000,-- extra oder € 154,37 p.m.(+ 3 Motorradplätze).

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Verträge sind anwaltsgebunden.

Für die **Qualität und Preiswürdigkeit unserer Luxusimmobilie** spricht, dass die Bank Austria Real Invest eine Wohnung als Anlage für Ihren Immobilienfonds gekauft hat.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Dr. Koch unter 01/479 15 58 zur Verfügung.

**Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!**





## Lage

großer Balkon/Terrasse, Grünblick, Grünlage, öffentl. Verkehrsmittel, repräsentativ, ruhig, sonnig, TG/Garage





1. Bild, Obj. 6798



Sauna



Sauna2



Sauna3



Sauna4



Sauna5





**DR. KOCH**  
traumrealitäten

