

1200 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 507

# Charmantes Altbau Büro, Werkstatt und Lager Nähe Augarten



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Am Hof 5/10  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAAATWWXXX

## Charmantes Altbau Büro, Werkstatt und Lager Nähe Augarten



Lage

Augarten

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Büro, Werkstatt und Lager in einem schönen Altbau mit gegliederter Fassade in unmittelbarer Nähe zum Augarten.

### **Raumaufteilung**

Top 1-3: **Souterrain** (Büro, Werkstatt, Lager) 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Top 7-8: **Erdgeschoss** (Büro) 42,94 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Galerie 44,53 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Top 9: **Mezzanin** (Büro/Wohnung) 33,46 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### **Ausstattungsbeschreibung für Souterrain-Lokal**

#### **Allgemein**

- Nutzung: Gewerblich (z.B. Werkstatt, Büro, Lager)
- Lage: Souterrain
- Gesamtfläche: 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Räume: Werkstattbereich, Büro, Teeküche, 2 WC's

#### **Innenraum:**

#### **Werkstatt:**



- Bodenbelag: Verflies, tlw. Industrie Matten verlegt
- Elektrik: Ausreichende Stromanschlüsse für Werkstattbetrieb

**Büro:**

- Bodenbelag: Parkett
- Heizung
- Elektrik: Mehrere Strom- und Netzwerkanschlüsse

**Teeküche:**

- Ausstattung: Spüle, Kühlschrank mit TK, Geschirrspüler
- Bodenbelag: Fliesen

**WCs:**

- Anzahl: 2
- Bodenbelag: Fliesen

**Technische Ausstattung:**

- Heizung: Gastherme
- Lüftung
- Elektrik: Ausreichend Stromanschlüsse, Sicherungskasten

**Lage und Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Stadtlage, nur wenige Gehminuten vom beliebten Augarten entfernt. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung, qualitätsvolles Angebot an Schulen und Kindergärten sowie eine exzellente öffentliche Anbindung (Straßenbahnlinie 1/5/33/O, Buslinien 5A/5B).



Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran  
tel: +43 699 1522 4635  
email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 358,93 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Stellplätze:	1	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Möbiliar:	möbliert
		Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1897
		Energieausweis	
		Gültig bis:	15.12.2022
		HWB:	 47,53 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,51

## Ausstattung

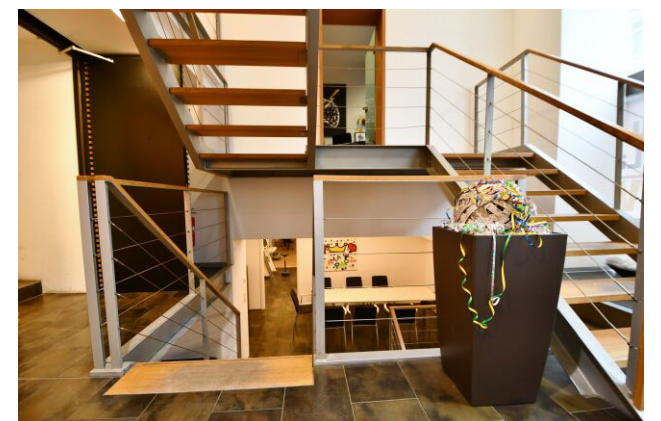
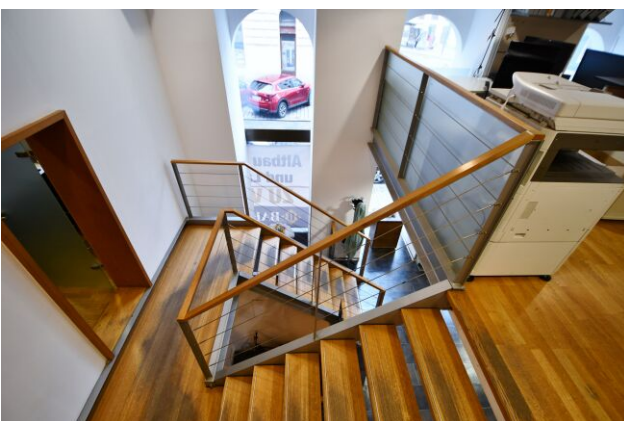
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Küche:	Teeküche

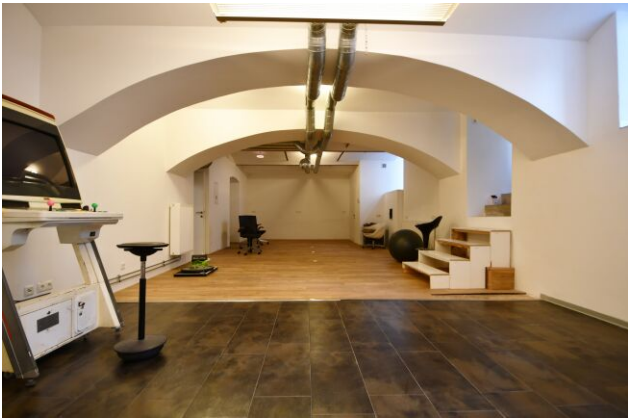
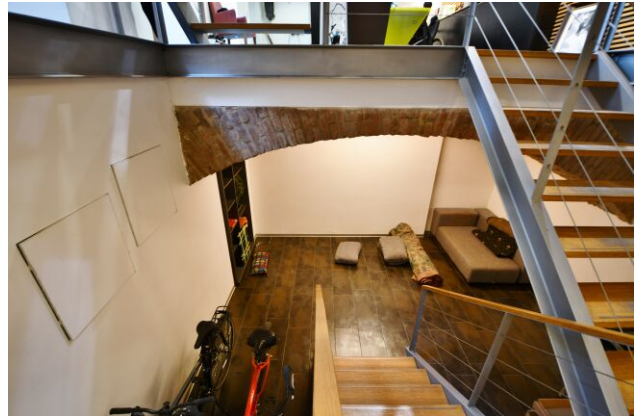
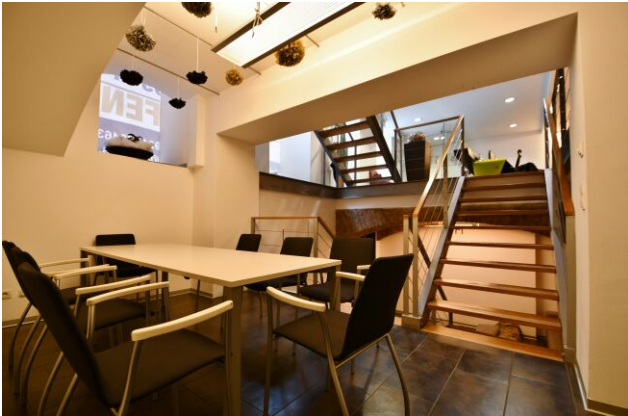
## Preisinformationen

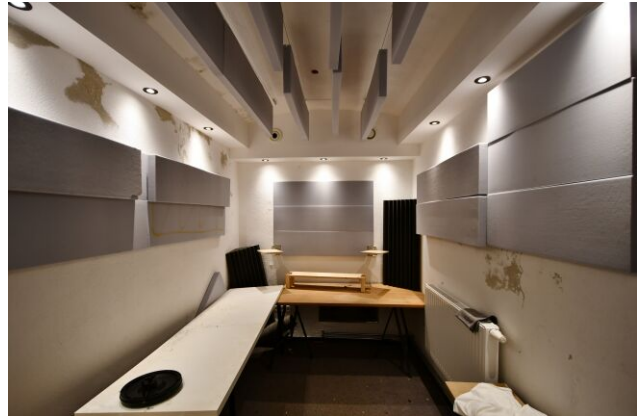
Kaufpreis:	775.500,00 €	Reparaturrücklage:	36.488,97 €
Betriebskosten:	488,09 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	151,62 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	116,88 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	121,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	877,59 €		



## Weitere Fotos

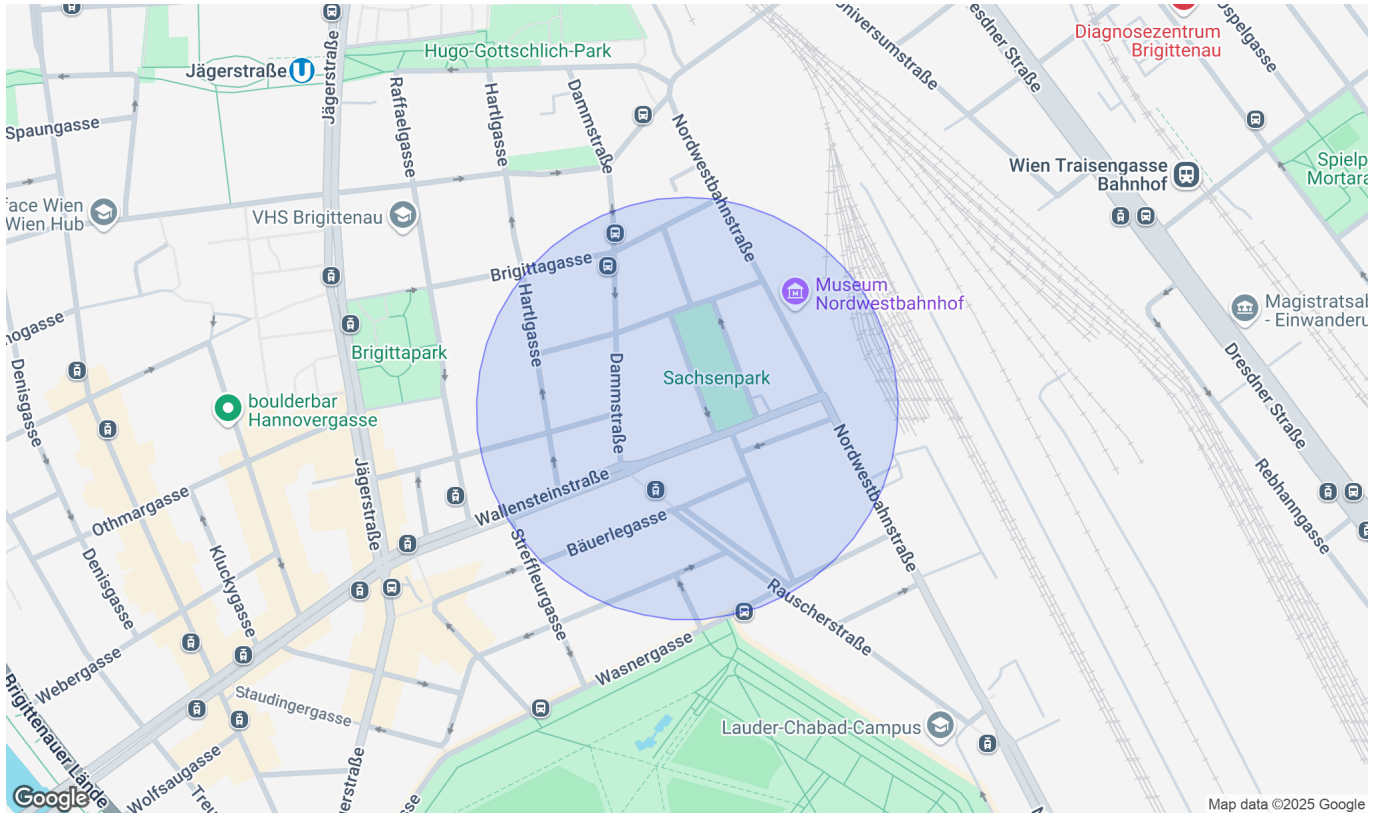






# Lage

1200 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

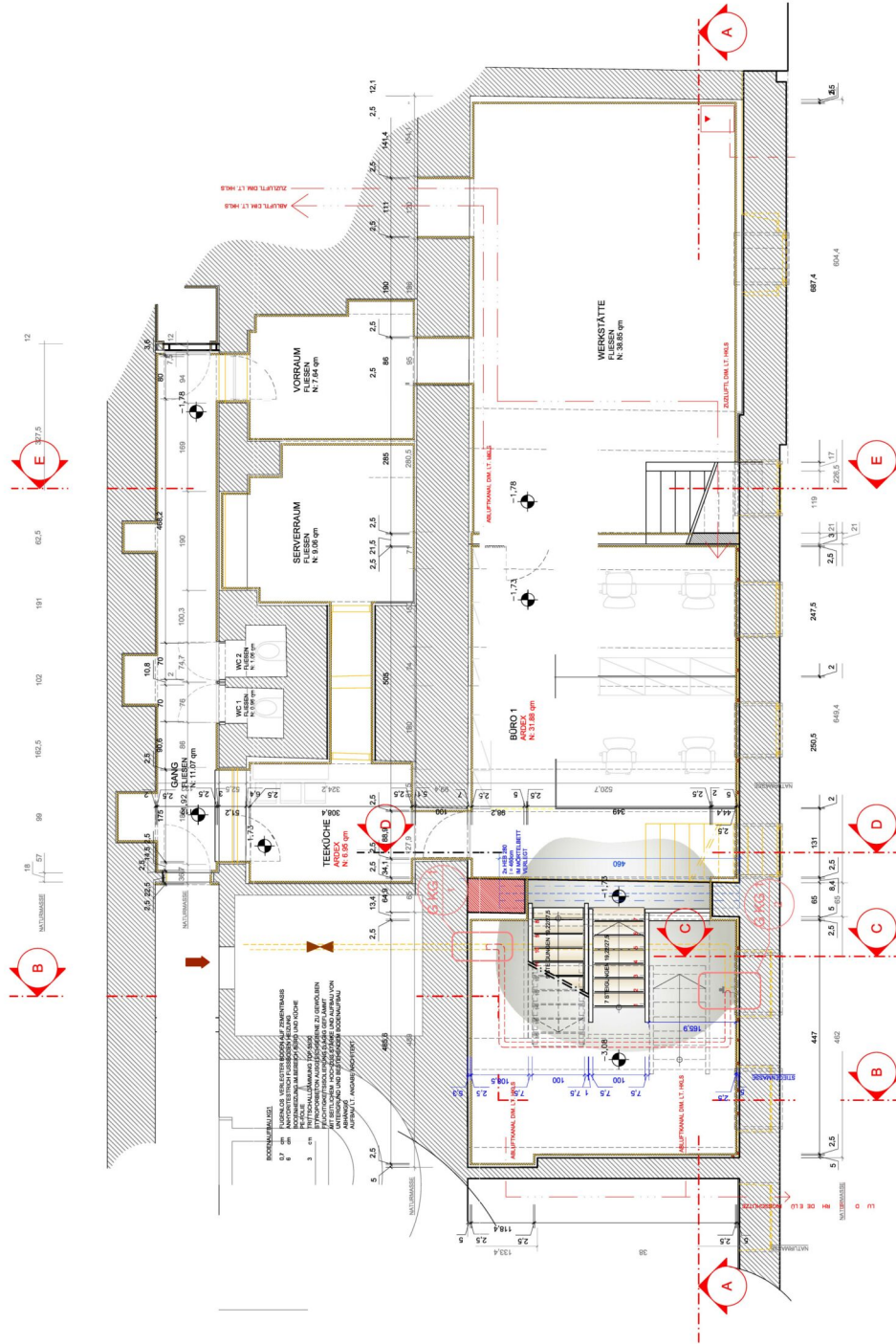
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan

GESCHÄFTSLOKAL

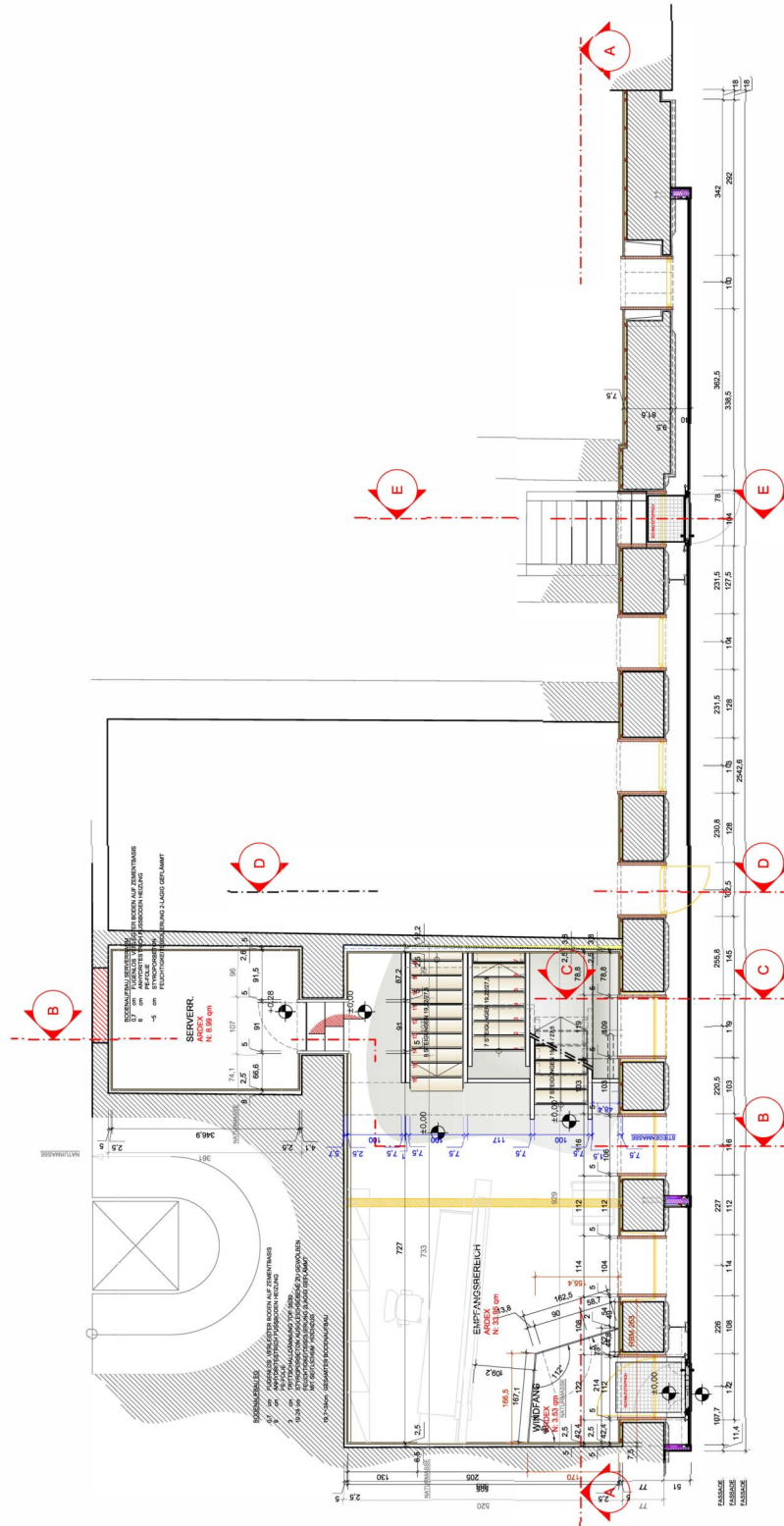


BÜRO EG



# Plan

GESCHÄFTSLOKAL

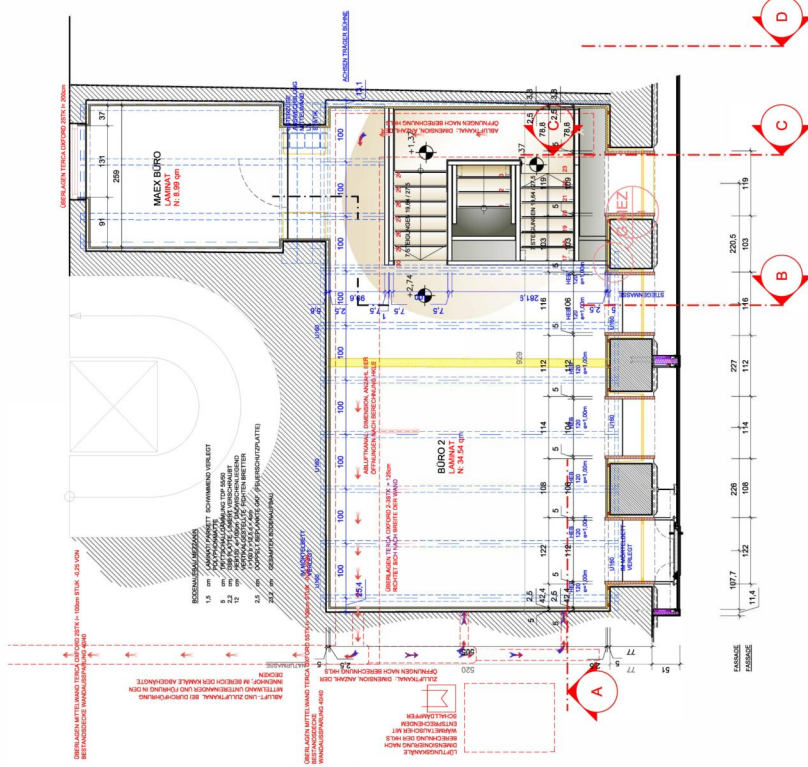


BÜRO KG



Plan

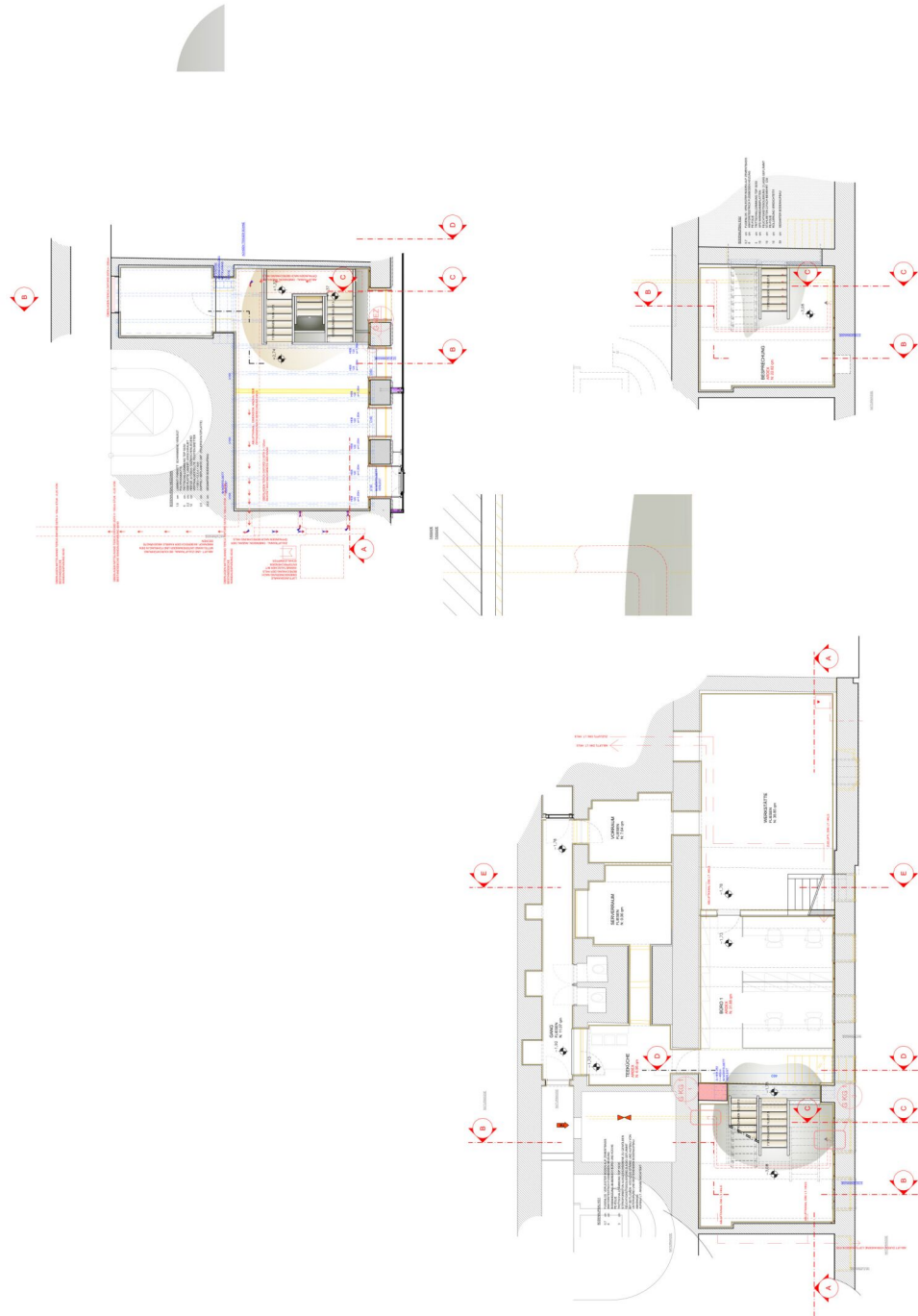
GESCHÄFTSLOKAL



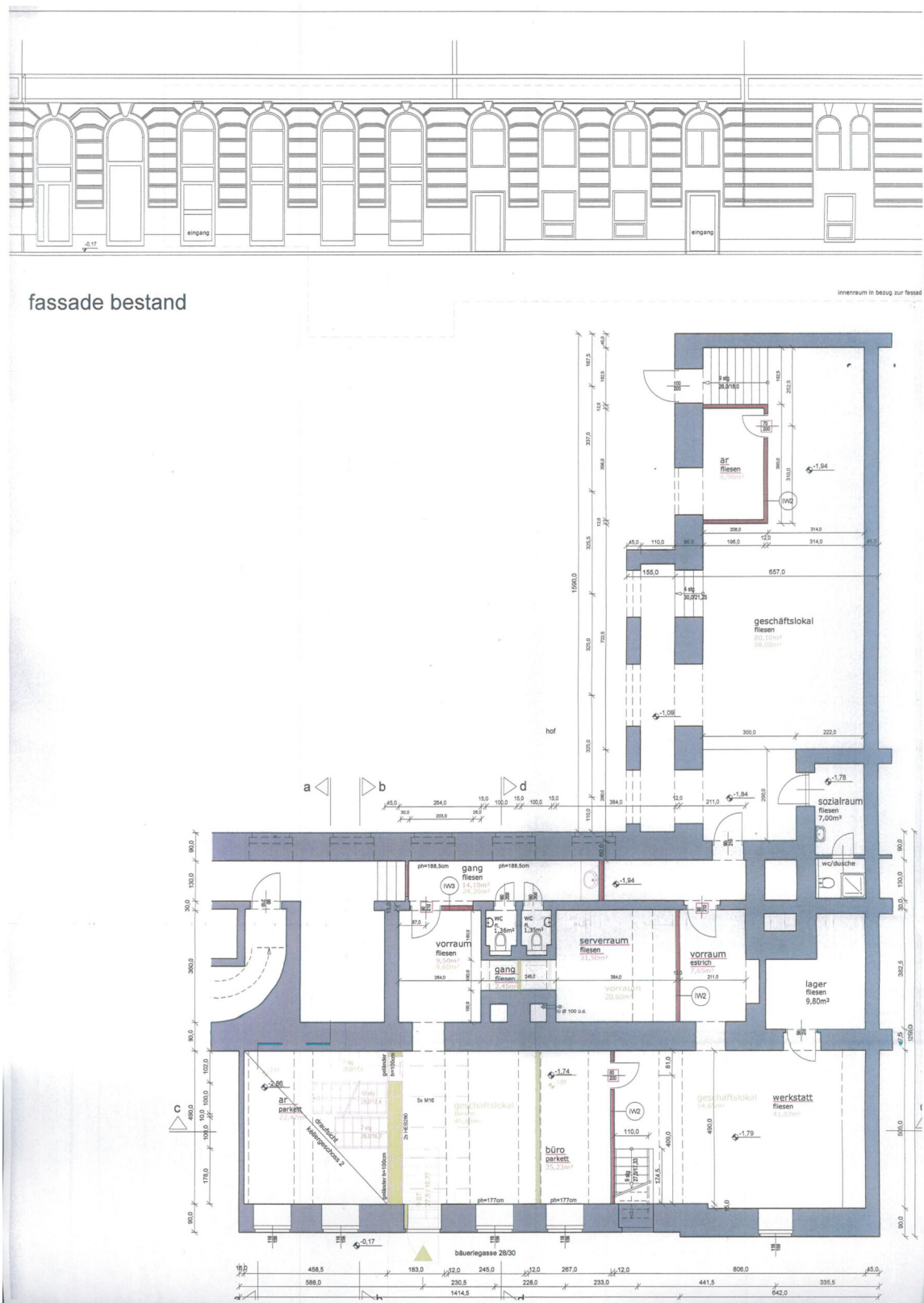
BÜRO MEZZANIN



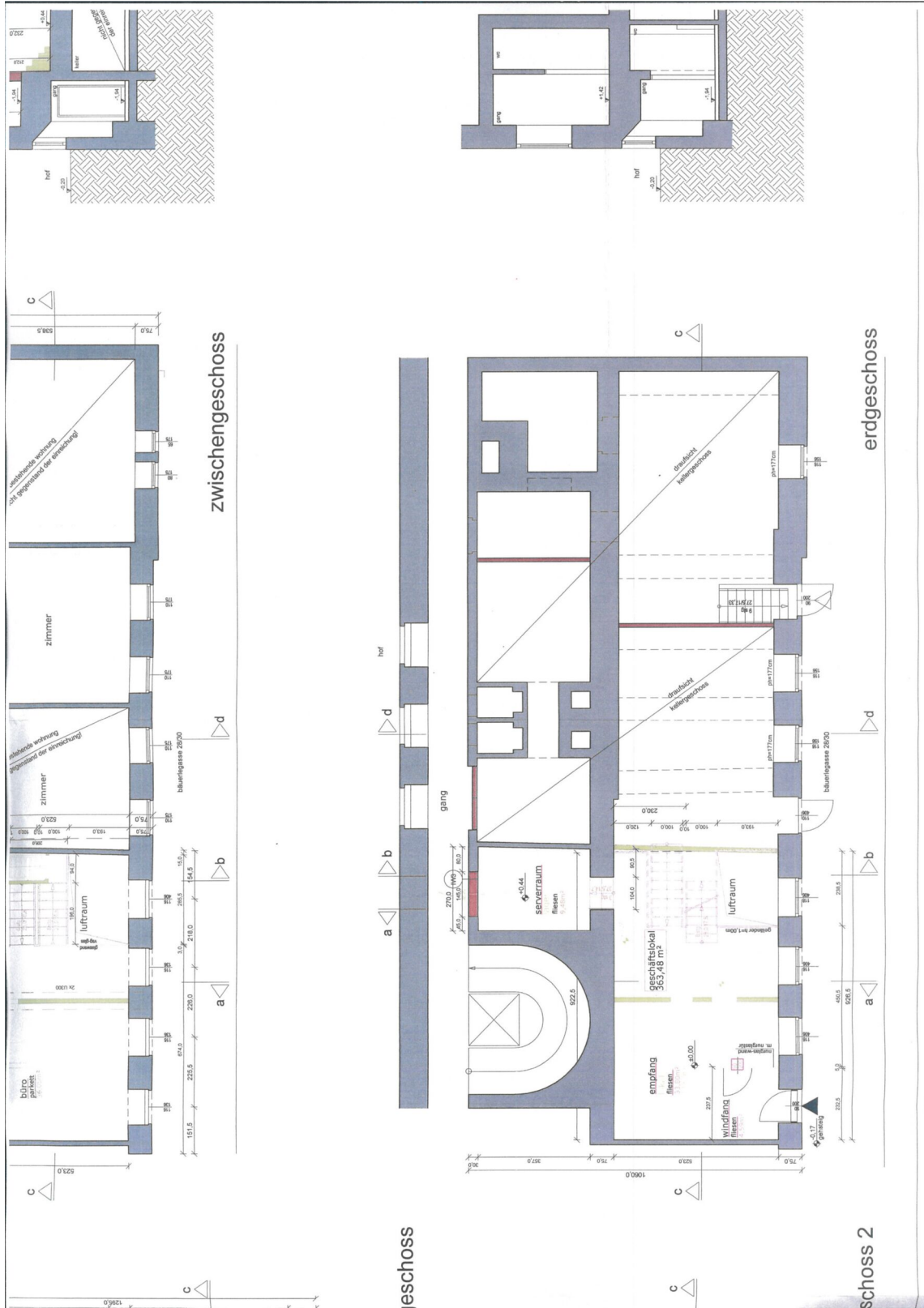
# Plan



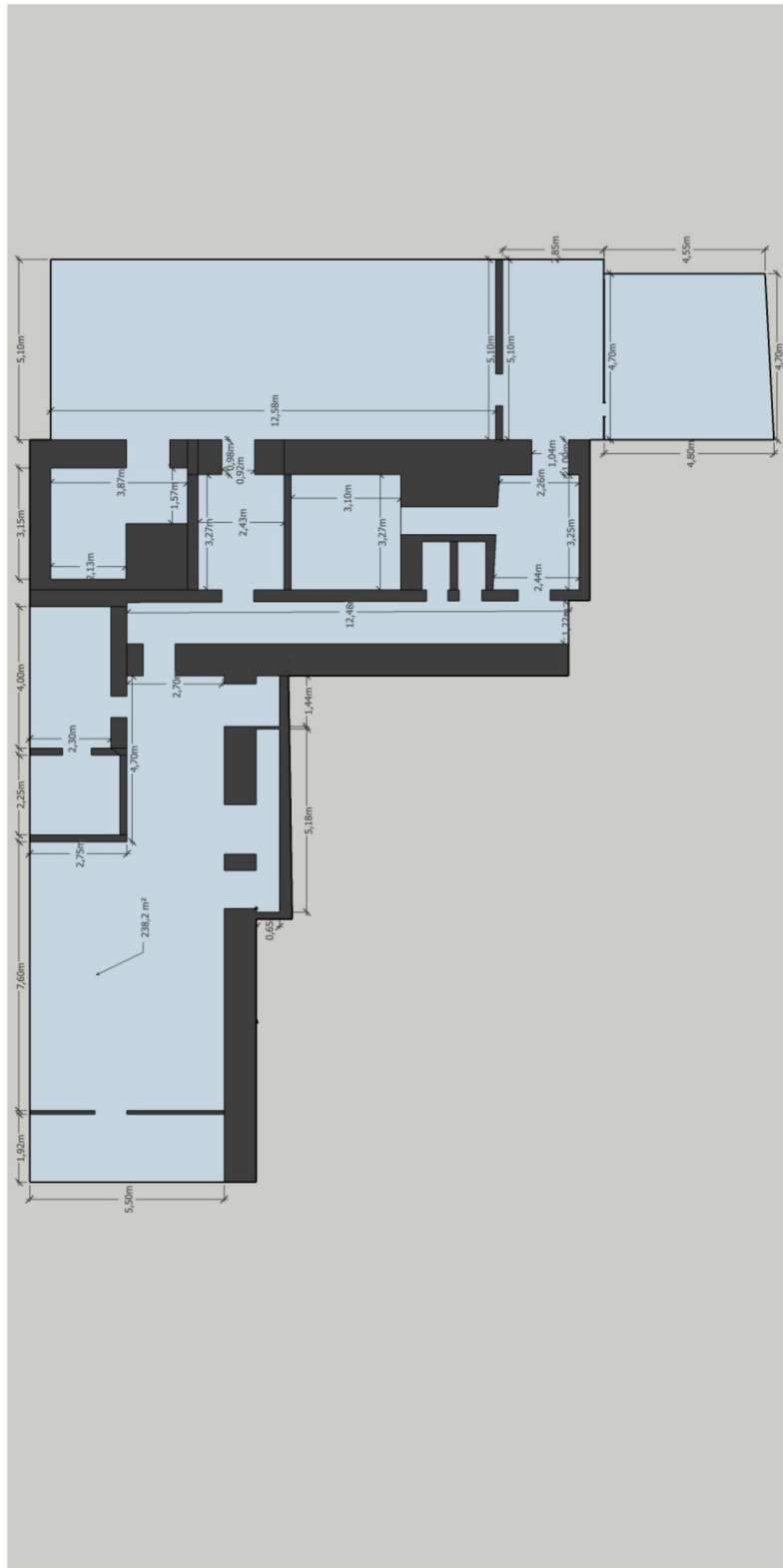
# Plan



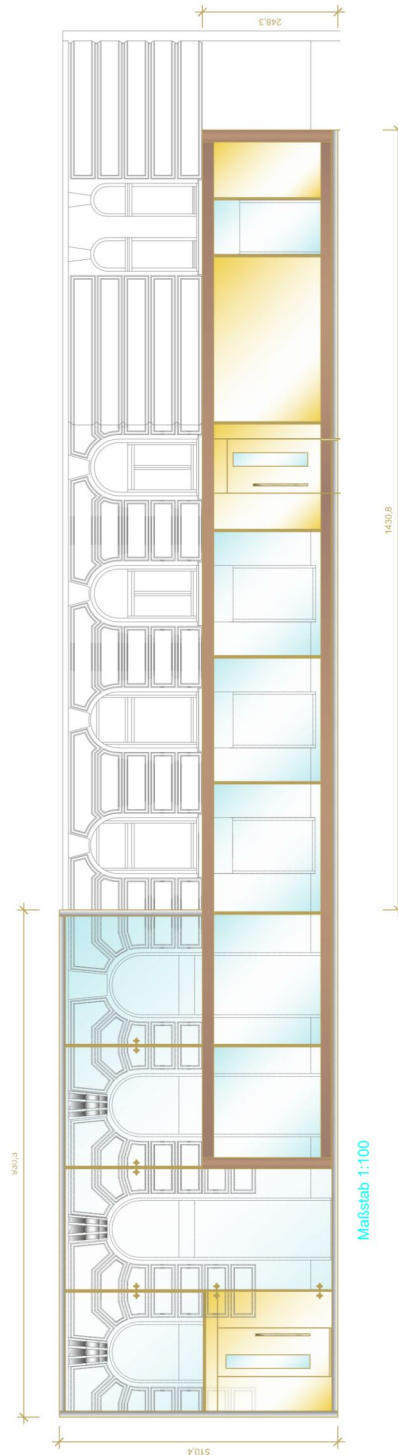
# Plan



# Plan



# Plan





Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

