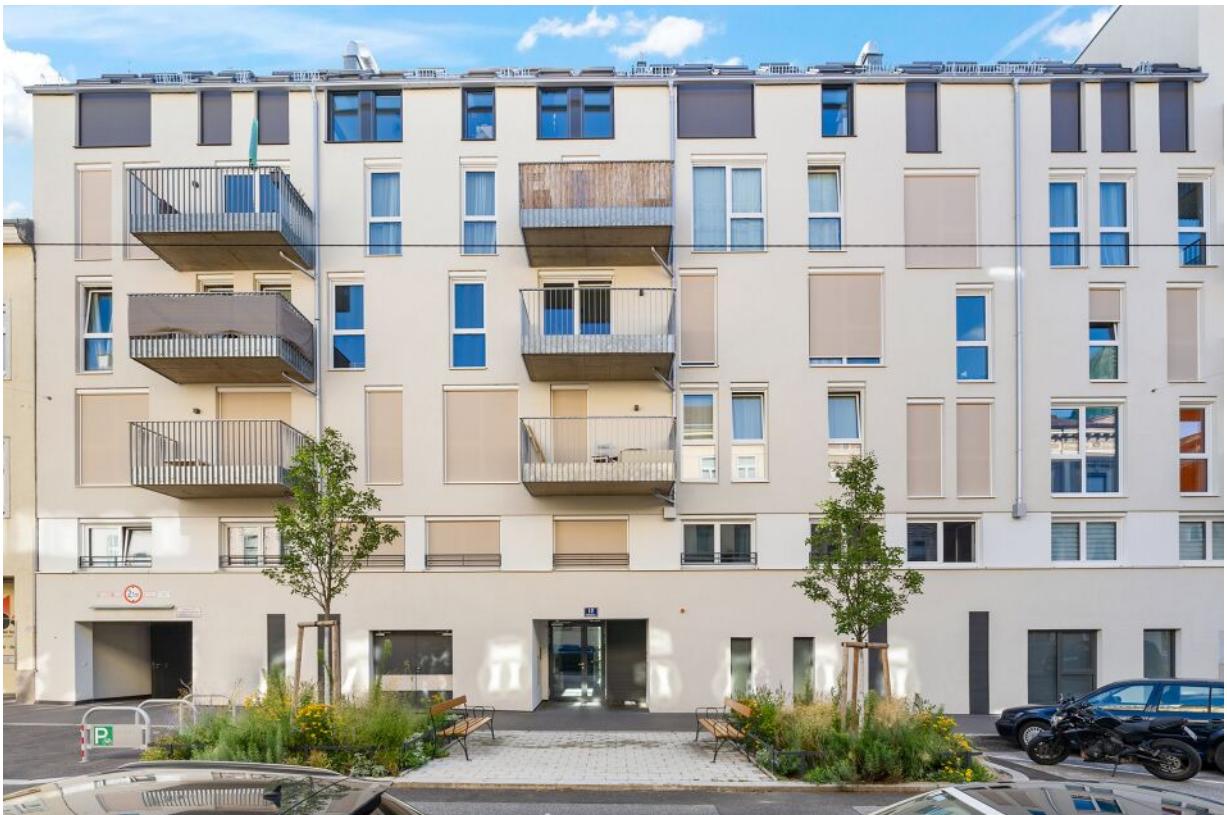


1160 Wien, Ottakring | Büro / Praxis | Objektnummer: 54493

# **ERSTBEZUG || BÜRO FÜR VERSCHIEDENE BRANCHEN || 78 M<sup>2</sup> || EINBAUKÜCHE, TERRASSE & GARTEN || NÄHE U3-STATION "OTTAKRING"**



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

ERSTBEZUG || BÜRO FÜR VERSCHIEDENE BRANCHEN ||  
78 M<sup>2</sup> || EINBAUKÜCHE, TERRASSE & GARTEN || NÄHE  
U3-STATION "OTTAKRING"



#### Lage

Ottakringer Straße / Thaliastraße

Zum Verkauf gelangt ein Büro in der Römergasse.

Die Büroräumlichkeiten befinden sich in einem im Jahr 2022 (Q4) erbauten, gepflegten Gebäude. Das Objekt umfasst insgesamt eine Nutzfläche von ca. 78,46 m<sup>2</sup> und besteht aus:

- großer Büroraum mit Küche
- 2 Büros
- 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschmaschine
- 1 Lager
- 1 Abstellraum
- Terrasse & Garten

Sie haben die Möglichkeit, die Flächen individuell zu gestalten. Die Immobilie ist als Büro gewidmet und ist für Wohnzwecke nicht zulässig.

Die Möbel dienen für Ausstellungszwecke und sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

#### **AUFTeilung: siehe Verkaufsplan**

#### **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **NUTZFLÄCHE:** ca. 78,46 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3
- **AUSRICHTUNG:** SÜDWEST (komplett innenhofseitig)

- **GESCHOSS:** 1. UG
- **BEZUGSFERTIG:** ab sofort / nach Vereinbarung

#### **HIGHLIGHTS:**

- zentrale Lage
- U3 Ottakring nur 5 Minuten zu fuß entfernt
- Erstbezug
- optimaler Grundriss
- Eiche-Parkettboden und Feinsteinzeug-Beläge in den Nassräumen
- "Walk in" Dusche & Badewanne
- Einbauküche mit Markengeräten

Das Büro an der Ecke Römergasse/Arnethgasse liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend und ist sowohl aufgrund der ausgesprochen guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und der exzellenten Nahversorgungsmöglichkeiten, als auch durch die Nähe zum Naherholungsgebiet „Wilhelminenberg“ besonders attraktiv.

Sie benötigen nur einige Minuten zur U-Bahn Station "Ottakring" und 2 Gehminuten zur Straßenbahlinie 44.

**Kaufpreis Anleger: € 349.000,-**

**Kaufpreis Eigennutzer: € 375.000,-**

**Betriebskosten inkl. USt. € 238,24,-**

**PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis**

**Vertragsserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben.**

**In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.**

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!**

**RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|                  |                          |                |                           |
|------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|
| Nutzfläche:      | ca. 78,46 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Gewerbe, Anlage           |
| Bürofläche:      | ca. 67,7 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:     | ab sofort                 |
| Lagerfläche:     | ca. 10,76 m <sup>2</sup> | Eigentumsform: | Wohnungseigentum          |
| Gartenfläche:    | ca. 33,63 m <sup>2</sup> | Heizung:       | Fußbodenheizung           |
| Terrassenfläche: | ca. 8,02 m <sup>2</sup>  |                |                           |
| Etage:           | EG                       | Lagebewertung: | gut                       |
| Zimmer:          | 3                        | Lärmpegel:     | geringe Beeinträchtigung  |
| Bäder:           | 1                        | Bauart:        | Neubau                    |
| WCs:             | 1                        | Zustand:       | Erstbezug                 |
| Abstellräume:    | 1                        | Baujahr:       | 2019                      |
| Gärten:          | 1                        | Ausrichtung:   | Südwesten                 |
| Terrassen:       | 1                        | Energieausweis |                           |
|                  |                          | Gültig bis:    | 03.07.2029                |
|                  |                          | HWB:           | B 31 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                          | fGEE:          | A 0,73                    |

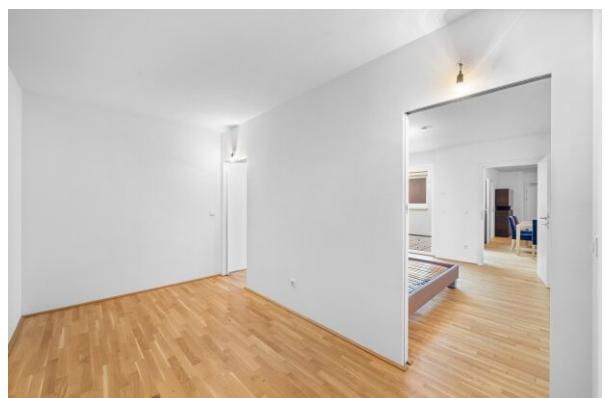
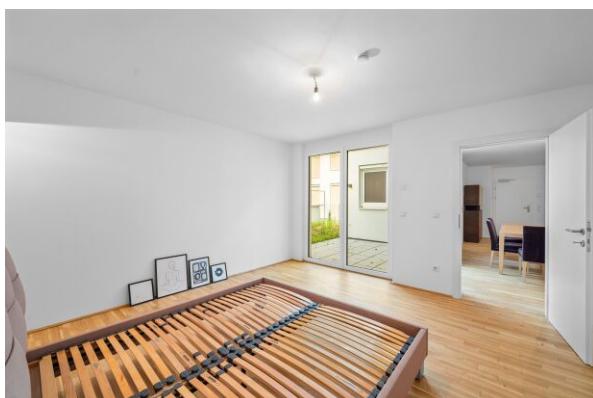
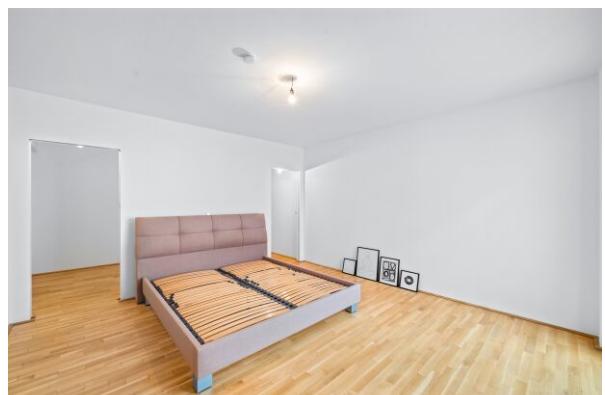
## Ausstattung

|             |                              |         |                   |
|-------------|------------------------------|---------|-------------------|
| Boden:      | Fliesen, Parkett             | WCs:    | Toilette          |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug               | Bad:    | Badewanne, Dusche |
| Befeuerung: | Gas                          | Küche:  | Einbauküche       |
| Fenster:    | Doppel- / Mehrfachverglasung | Extras: | Fahrradraum       |

## Preisinformationen

|                             |              |                             |                                   |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis:                  | 349.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
| Betriebskosten:             | 160,05 €     | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
| Reparaturrücklage:          | 46,18 €      | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Umsatzsteuer:               | 32,01 €      |                             |                                   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 238,24 €     |                             |                                   |

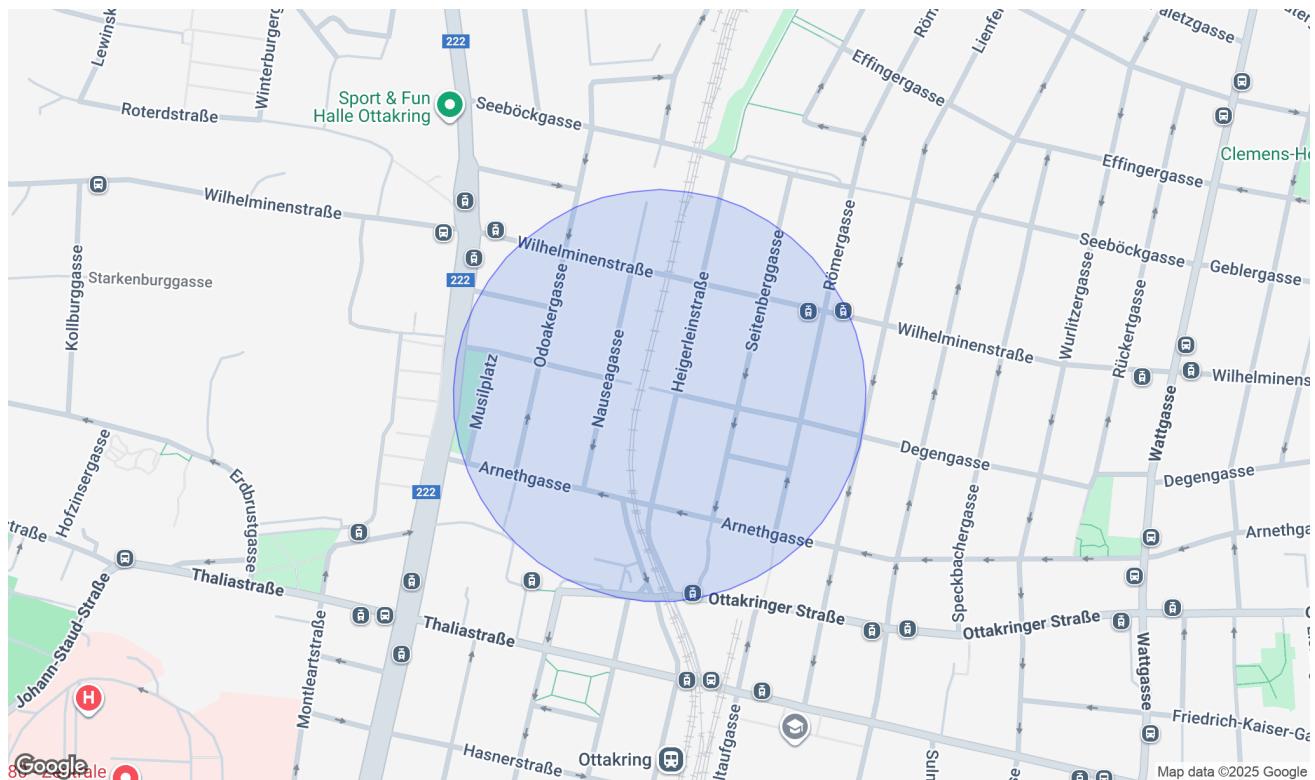
## Weitere Fotos





## Lage

1160 Wien, Ottakring



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 1.000 m |
| Krankenhaus | 500 m   |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 5.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

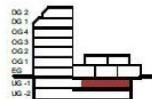
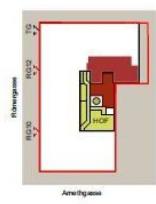
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

**RÖMERSGASSE 10 u. 12  
1160 WIEN**  
**GESCHÄFT TOP 2**  
**RG 12 / UG -1**

Nutzfläche: ca. 78,46 m<sup>2</sup>  
Terrasse und Garten: ca. 41,65 m<sup>2</sup>



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail**

info@awfs.at



Alexandra Wallner  
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618  
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784  
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO