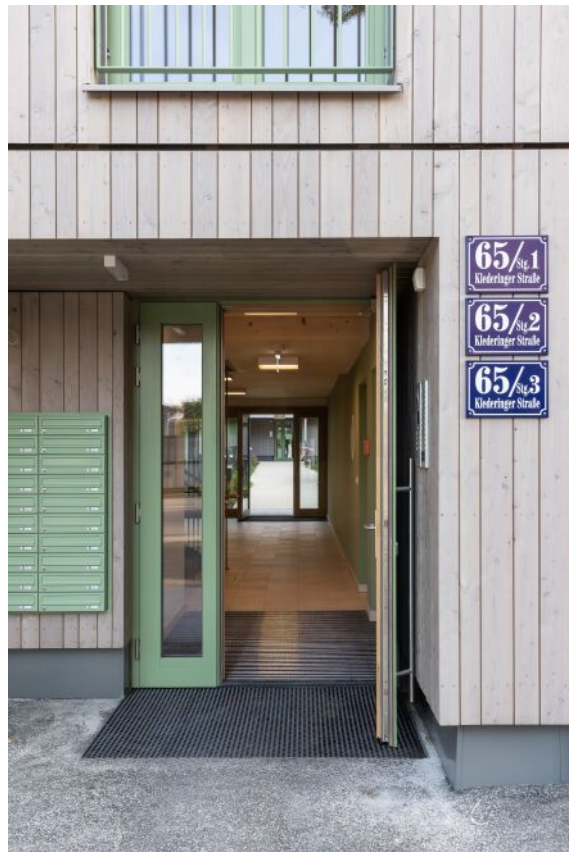


Klederinger Straße 63-65/65/1/1, 1100 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 8311/428

Erstbezug Büro/Praxis in Unterlaa!



Ihre Ansprechpartnerin

Martina Zoldos

Bauträgervertrieb

+43 664 881 05 159

| martina.zoldos@wohntkompanie.at
www.wohntkompanie.at/



Erstbezug Büro/Praxis in Unterlaa!

Lage

Klederinger Straße 63-65, 1100 Wien

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis im Herzen von Wien, im begehrten 10. Bezirk! Diese Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine ideale Lage, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Design und funktionalen Räumlichkeiten. Die Fensterfront zur Straßenseite bietet Ihnen hervorragende Möglichkeiten für individuelle **Außenwerbung und Branding**.

Mit einer großzügigen Fläche von 67,73 m² und drei gut geschnittenen Zimmern bietet diese Einheit ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob als Büro, Praxis oder kreative Arbeitsstätte – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Visionen umzusetzen und Ihre Ideen zum Leben zu erwecken.

Der Erstbezug dieser Immobilie sorgt dafür, dass Sie in ein frisches und modernes Umfeld einziehen können. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Genießen Sie zusätzlich die Vorzüge einer Solarenergie-Anlage, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Betriebskosten senkt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Zugang zu einem Garten, einer Loggia und einer Terrasse. Hier können Sie entspannte Pausen im Freien genießen oder Ihre Kunden in einem angenehmen Ambiente empfangen. Der Südbalkon bzw. die -terrasse lädt dazu ein, die Sonne in der Pause zu genießen und frische Luft zu schnappen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bushaltestelle, die Sie schnell und bequem mit dem restlichen Wien verbindet. Auch ein Kindergarten und eine Bäckerei befinden sich in der Nähe, was die Lage für potenzielle Mitarbeiter und Kunden noch attraktiver macht.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme begeistern!



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 67,73 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Gartenfläche:	ca. 31,91 m ²	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche:	ca. 4,8 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 15,44 m ²	Möbiliar:	Bad
Loggiafläche:	ca. 5,51 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	2023
Gärten:	1	Ausrichtung:	Süden
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	HWB:	24,9 kWh/m ² a
Loggien:	1	fGEE:	0,69

Ausstattung

Bauweise:	Holz	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

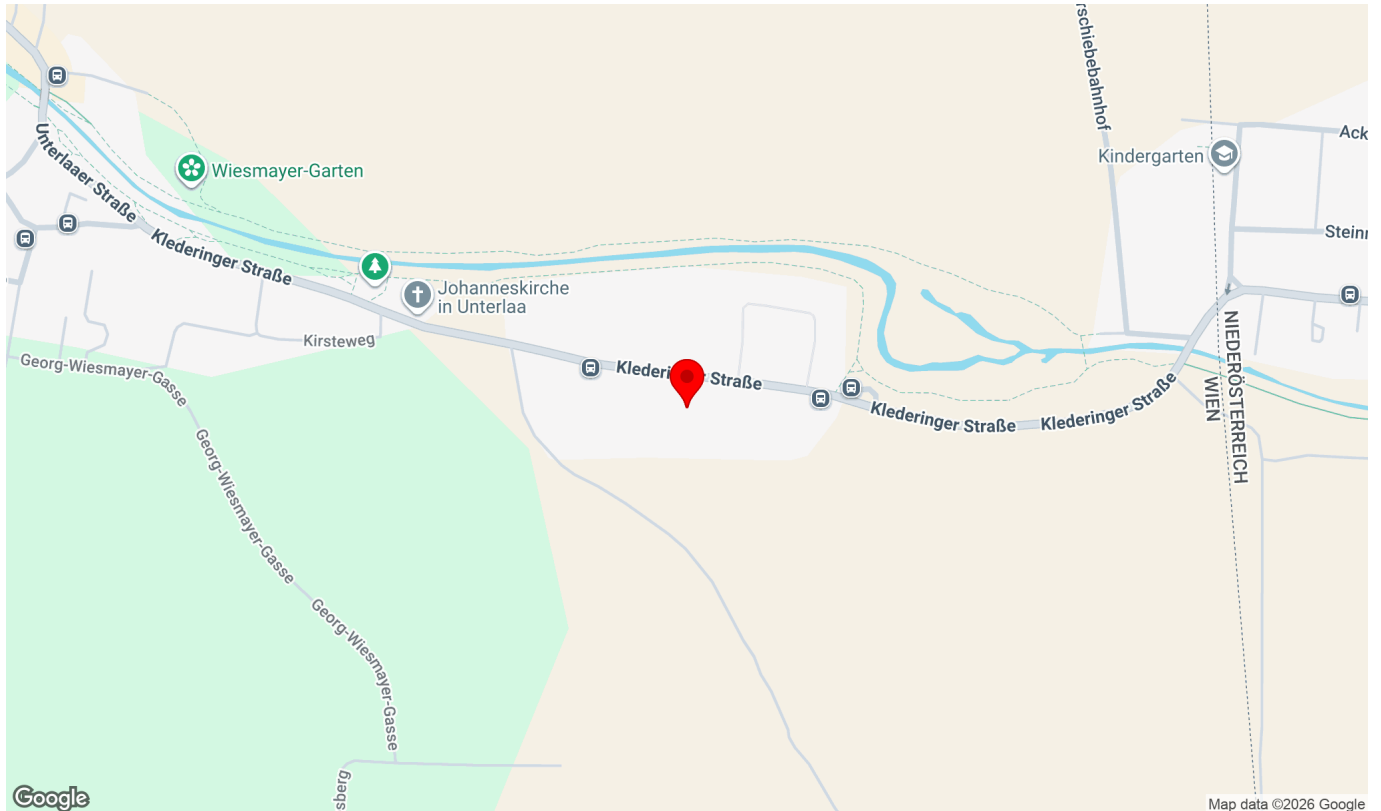
Preisinformationen

Kaufpreis:	399.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,6% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust



Lage

Klederinger Straße 63-65/65/1/1, 1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.200 m
Apotheke	2.150 m
Klinik	3.900 m
Krankenhaus	7.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.150 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.225 m

Verkehr

Bus	125 m
U-Bahn	2.175 m
Straßenbahn	2.725 m
Bahnhof	1.100 m
Autobahnanschluss	1.100 m

Kinder & Schulen

Schule	1.700 m
Kindergarten	700 m
Universität	4.475 m
Höhere Schule	6.625 m

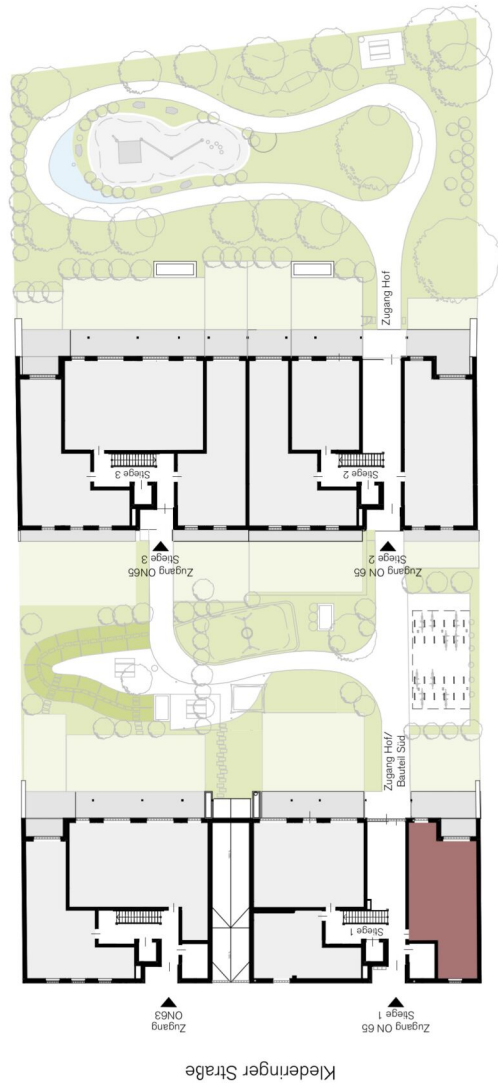
Sonstige

Geldautomat	3.275 m
Bank	2.125 m
Post	2.125 m
Polizei	2.225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan



Erdgeschoss
ON 65

1:500
09.02.24
WH Kledinger Straße 63-65
Verkaufsplan | Stiege 1 Top 01 Übersicht



Plan



DISCLAIMER

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).

Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und unterliegen allfällig noch geringfügigen Änderungen.

Im Übrigen gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse bleiben vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Abweichungen der jeweiligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie in den m² Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit), von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren für Strom (Wiener Netze), für Warmwasser/Heizung sowie Anmeldegebühren für Telefon- und Internet, etc. sind durch den/die zukünftigen Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

DWK Die Wohnkompanie GmbH

Hohenstaufengasse 6/4.OG

A-1010 Wien

office@wohnmkompanie.at

www.wohnmkompanie.at

