

Klederinger Straße 63-65/63/2, 1100 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 8311/439

Modernes Büro mit Garten, Terrasse, Barrierefrei in 1100 Wien – Erstbezug!



Ihre Ansprechpartnerin

Martina Zoldos

Bauträgervertrieb

+43 664 881 05 159

martina.zoldos@wohndkompanie.at

www.wohndkompanie.at/



Modernes Büro mit Garten, Terrasse, Barrierefrei in 1100 Wien – Erstbezug!



Lage

Klederinger Straße 63-65, 1100 Wien

Beschreibung

HINWEIS: Um Ihnen eine bessere Vorstellung der Wohnmöglichkeiten zu geben, wurden die Fotos mit KI-Unterstützung digital aufbereitet. Diese Illustrationen haben Symbolcharakter.

Entdecken Sie Ihr neues Büro- oder Praxisdomizil im Herzen von 1100 Wien – ein exklusives Angebot, das keine Wünsche offenlässt. Diese moderne Immobilie im Erdgeschoss besticht durch eine großzügige Fläche von 68,21 m² und bietet mit drei hellen Zimmern den perfekten Rahmen für Ihre beruflichen Visionen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges Ambiente mit hochwertigen Ausstattungsdetails, die Komfort und Funktionalität optimal verbinden. Fliesen und Parkett verleihen den Räumlichkeiten eine elegante und zugleich pflegeleichte Oberfläche. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen, während die umweltfreundliche Solarenergie Ihre Betriebskosten nachhaltig senkt.

Genießen Sie die besondere Lebensqualität durch den eigenen Garten, die Loggia und die sonnige Südbalkon-Terrasse – ideale Orte für entspannte Pausen oder kreative Meetings im Freien. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die nach einem erfolgreichen Arbeitstag zum Entspannen einlädt.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Immobilie, während die Tiefgarage für stressfreies Parken sorgt – ein unschätzbare Vorteil in der Stadt. Die Verkehrsanbindung ist durch nahegelegene Buslinien optimal gewährleistet, sodass Ihre Kunden und Mitarbeiter bequem zu Ihnen finden.

Dieses Büro oder Praxis in 1100 Wien bietet Ihnen mit einem Kaufpreis von 399.000,00 € eine einmalige Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee an einem attraktiven Standort mit hervorragender Infrastruktur zu realisieren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem erstklassigen Angebot und sichern Sie sich jetzt Ihr neues professionelles Zuhause!



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68,21 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Gartenfläche:	ca. 26,92 m ²	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 11,83 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 5,83 m ²	Mobiliar:	Bad
		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:	Nordsüden
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	23.03.2031
Loggien:	1	HWB:	B 24,9 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 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, Seniorenrecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

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

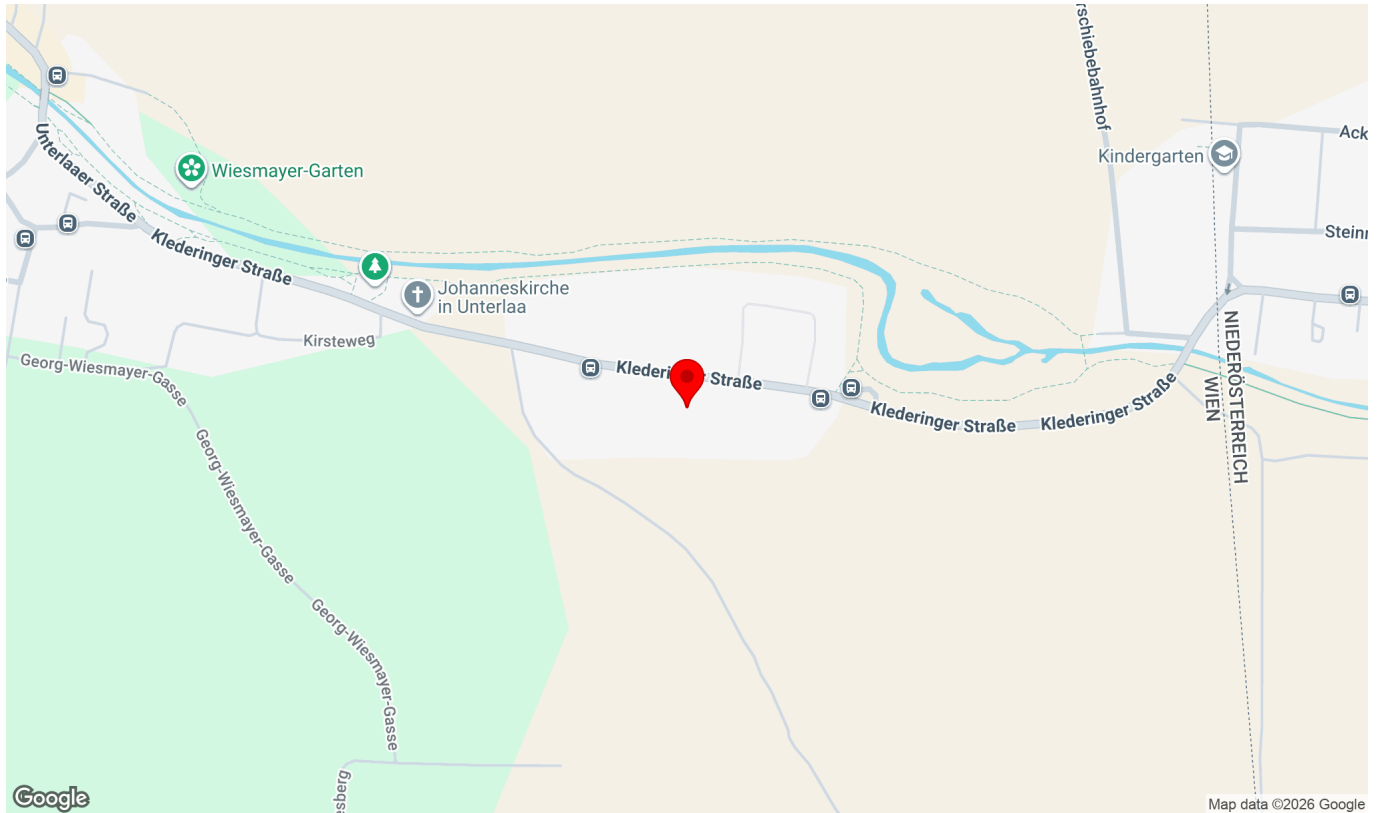


Weitere Fotos



Lage

Klederinger Straße 63-65/63/2, 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

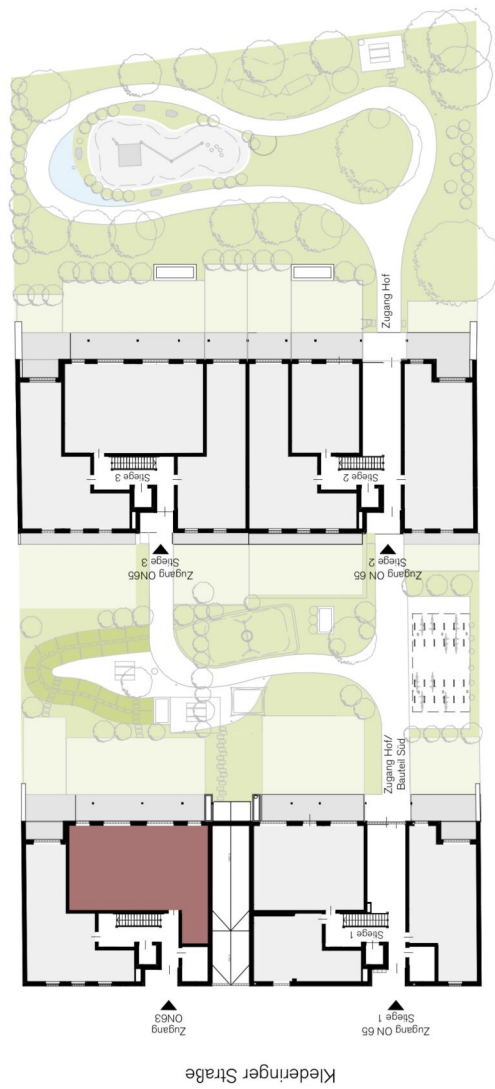
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan



Plan



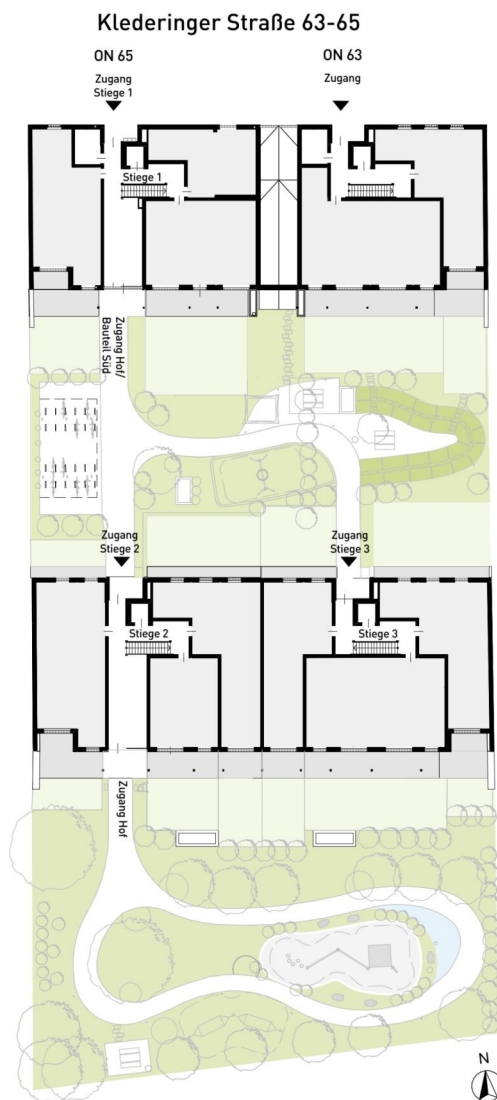
Erdgeschoss
ON 63

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



Plan

ÜBERSICHTSPLAN



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@wohndkompanie.at

www.wohndkompanie.at

