

Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

# Charmante Praxis,- Bürofläche in bester Lage Sieverings

Objektnummer: 20253441011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 195.000 EUR**

Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253441011	Kaufpreis	195.000 EUR
Bezugsfrei ab	01.04.2025	Büro/Praxen	Praxisfläche
		Provision	3 % plus UST
		Gesamtfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive und charmante Gewerbefläche mit 31 m<sup>2</sup> befindet sich in einem wunderschönen Altbau in bester Lage Sieverings in 1190 Wien. Die Immobilie präsentiert sich in einem zeitgemäßen und einladenden Zustand, der sowohl Funktionalität als auch Ästhetik optimal vereint. Ob Büro, Praxis, Coaching oder Beratungszentrum – hier liegen Sie mit jeder Nutzung richtig. Von der ebenerdigen Einheit gelangt man in einen kleinen und idyllischen Vorgarten, den man ebenso nutzen kann, wie den großzügigen Garten hinter dem Haus. Von der Straße abgewandt, genießen Sie hier ungestörte Ruhe und Entspannung und haben die Möglichkeit, zwischen der Arbeit Kraft zu tanken oder auch mit den Kollegen ein kurzes Meeting in ungestörter Atmosphäre zu führen. Der kleine Empfangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und einige Stühle. Von hier gelangt man in das Bad und den Hauptraum. Im großen, hellen Raum befindet sich eine kleine Küchenzeile mit Anschlüssen, einem Kühlschrank und einem gläsernen runden Waschbecken. Dieser lichtdurchflutete Raum ist vielseitig nutzbar und vermittelt eine wohltuende, entspannte und auch kreative Atmosphäre für jeden beruflichen Bereich. Das Bad ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Die Lage in Sievering überzeugt durch beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr – eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anreise mit dem Auto ist selbstverständlich möglich – in der Sievinger Straße gibt es kein Parkplatzproblem! Die helle, freundliche Atmosphäre sowie die vielfältige Nutzung und die zentrale Lage, kombiniert mit bester Infrastruktur und direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten die ideale Voraussetzung für die Verwirklichung Ihrer beruflichen Pläne und Vorstellungen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Ausstattung und Details

- \* 31 m<sup>2</sup>
- \* Empfangsraum
- \* Großer heller Raum mit einer Küchenzeile, Anschlüssen, einem Kühlschrank und einem runden gläsernen Waschbecken
- \* Bad mit Dusche, Handwaschbecken und WC
- \* Vorgarten und großer, idyllischer Garten nur Nutzung

Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Alles zum Standort

Straßenbahn Nummer 38 Richtung Schottentor - Grinzing ist 7 Gehminuten entfernt Die S45 ist ebenfalls nur 8 Minuten entfernt Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sievering zu finden, Billa, Spar, Banken, Drogeriemärkte, Bäckereien, die Obkirchergasse mit unzähligen Geschäften und einem Markt, sowie Cafes und Restaurants befinden sich in Fußnähe

Objektnummer: 20253441011 - 1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)