



THEO_s
WILLKOMMEN IM PARK.

KANZLEI BÜRO ORDINATION

14., SPALLARTGASSE 19

Im Erdgeschoß des Wohngebäudes steht eine hochwertige, flexibel nutzbare Geschäftsfläche mit fast 390 m² zum Kauf, etwa als Kanzlei, Ordination oder Büro geeignet – direkt am Park.

Kaufpreis netto:	5.306 €/m ²
mtl. Kosten netto	3,08 €/m ²
Nutzfläche:	bis ca. 386 m ²
Terrasse:	ca. 92 m ²
Fertigstellung:	sofort verfügbar



immo 360 grad gmbh
Tel. +43 1 929 29 132
vertrieb@immo-360.at
immo-360.at // THEOs.at

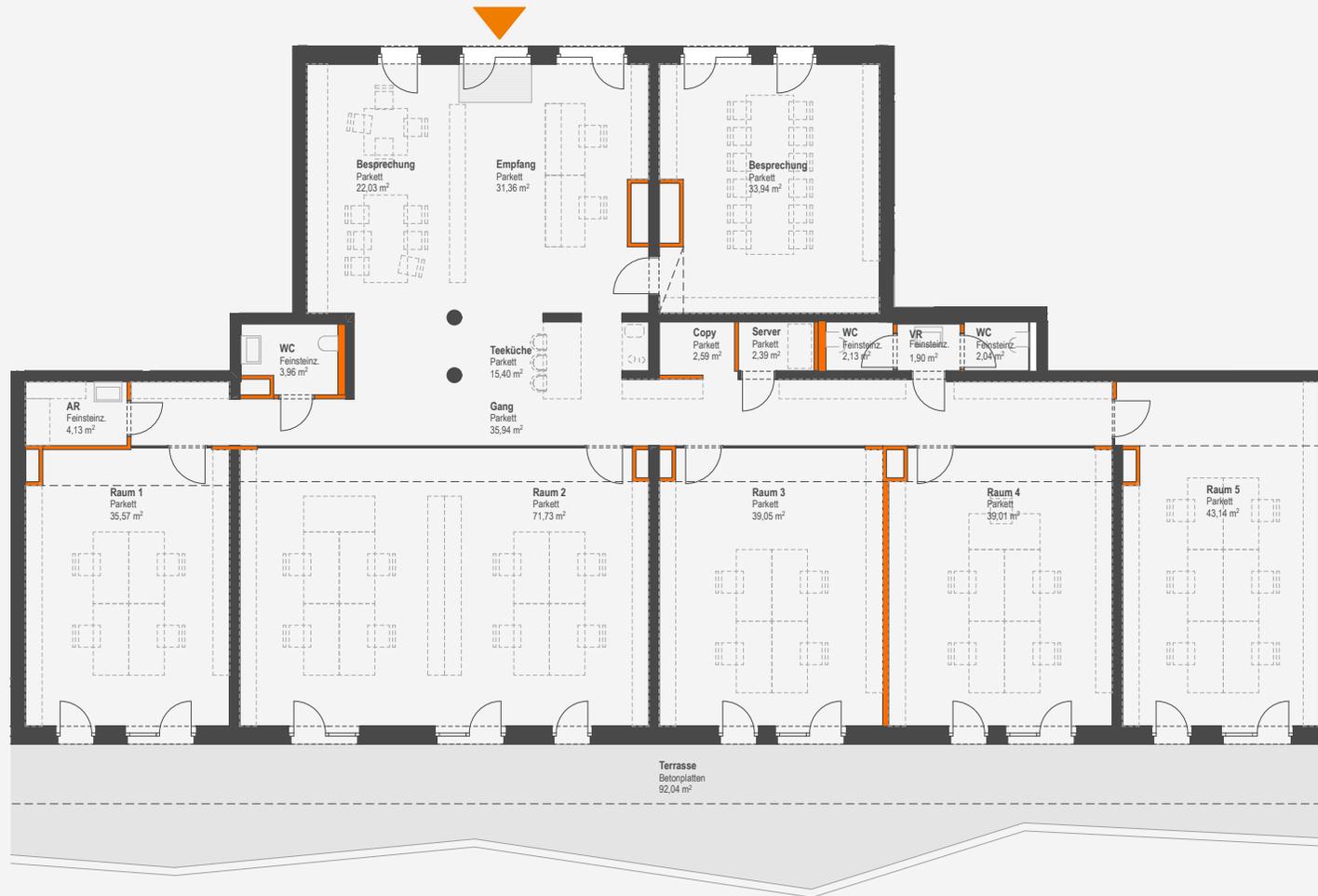


ELEGANT UND VIELSEITIG

Willkommen im Park! Das moderne Büro, die repräsentative Kanzlei oder Ordination, das Atelier mit Blick ins Grüne – der perfekte Rahmen für Ihr Unternehmen liegt hier: Mitten im Park, mit eigener großzügiger Terrasse, für die öffentliche wie individuelle Anfahrt optimal angebunden.

Die hochwertige Geschäftsfläche umfasst insgesamt 386 m² Nutzfläche sowie mehr als 90 m² Terrassenfläche und direkten Zugang zum Park.

360°



SPIELRAUM FÜR IHRE IDEEN

Der Grundriss ist nutzungsneutral angelegt - für eine flexible Aufteilung und Möblierung. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - eine Teilung der Fläche mit zwei separaten Eingängen ist möglich.

Das Geschäftslokal wird als „Edelrohbau“ belagsfertig übergeben, die Innenausstattung mit Bodenbelag, Sanitärobjekten und Oberflächen kann durch den Eigentümer individuell ausgeführt werden.

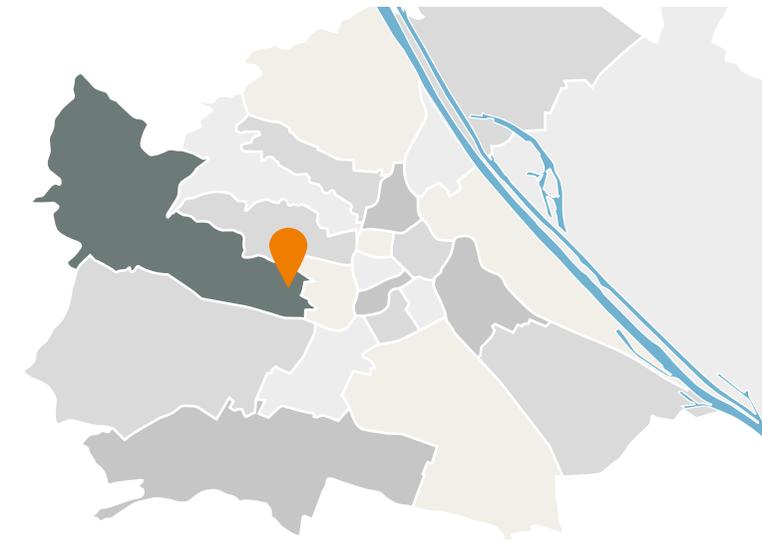


ZENTRALE LAGE OPTIMALE INFRASTRUKTUR

Auf dem 40 ha umfassenden Gelände im 14. Bezirk, das vormals zur Theodor-Körner-Kaserne gehörte, entstand in Kooperation mehrerer Bauträger ein modernes Wohnquartier mit rund 1000 Wohnungen. Besonderheit und Highlight des Quartiers ist das Parkgelände mit altem Baumbestand, der zu großen Teilen erhalten werden konnte.

Nach dem Entwurf des renommierten Wiener Architekturbüros BWM Architekten und Partner entstand am Standort Spallartgasse 19 ein Neubau mit exklusiven freifinanzierten Eigentumswohnungen und großzügiger Geschäftsfläche im Erdgeschoß.

Die zentrale Lage mit optimaler Anbindung – sowohl an den öffentlichen Nahverkehr mit der U-3-Station Hütteldorfer Straße in Gehweite als auch für den Individualverkehr runden das Angebot ab.



**HABEN SIE FRAGEN?
RUFEN SIE AN!**

Gerne beraten wir Sie persönlich.
Tel. +43 1 929 29-132 | vertrieb@immo-360.at