

**Ruhig arbeiten in moderner Atmosphäre und mit einem  
Platz an der Sonne**



**Objektnummer: 10433**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 259,74 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 280,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 259,74 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                               |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Garten:</b>                       | 20,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 182,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,09                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.150,00 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.710,60 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 559,10 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 742,12 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

13.358,16 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Jahn**

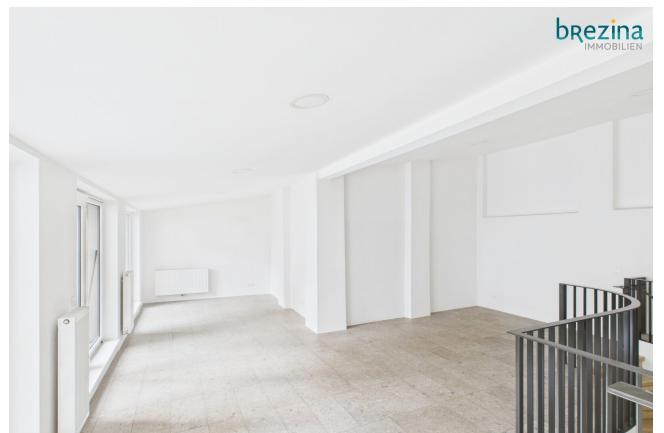
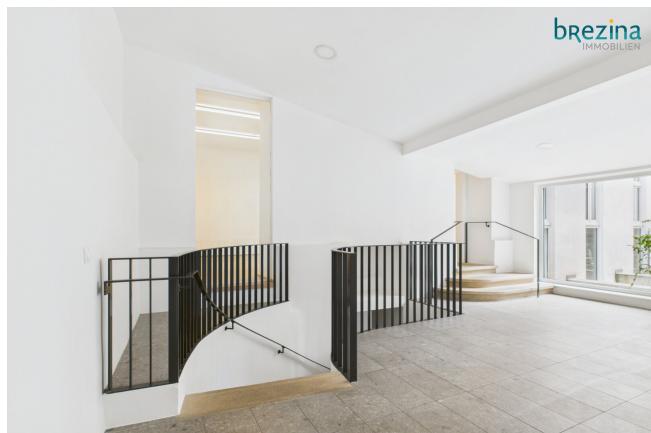
bREZINA  
IMMOBILIEN



bREZINA  
IMMOBILIEN



bREZINA  
IMMOBILIEN

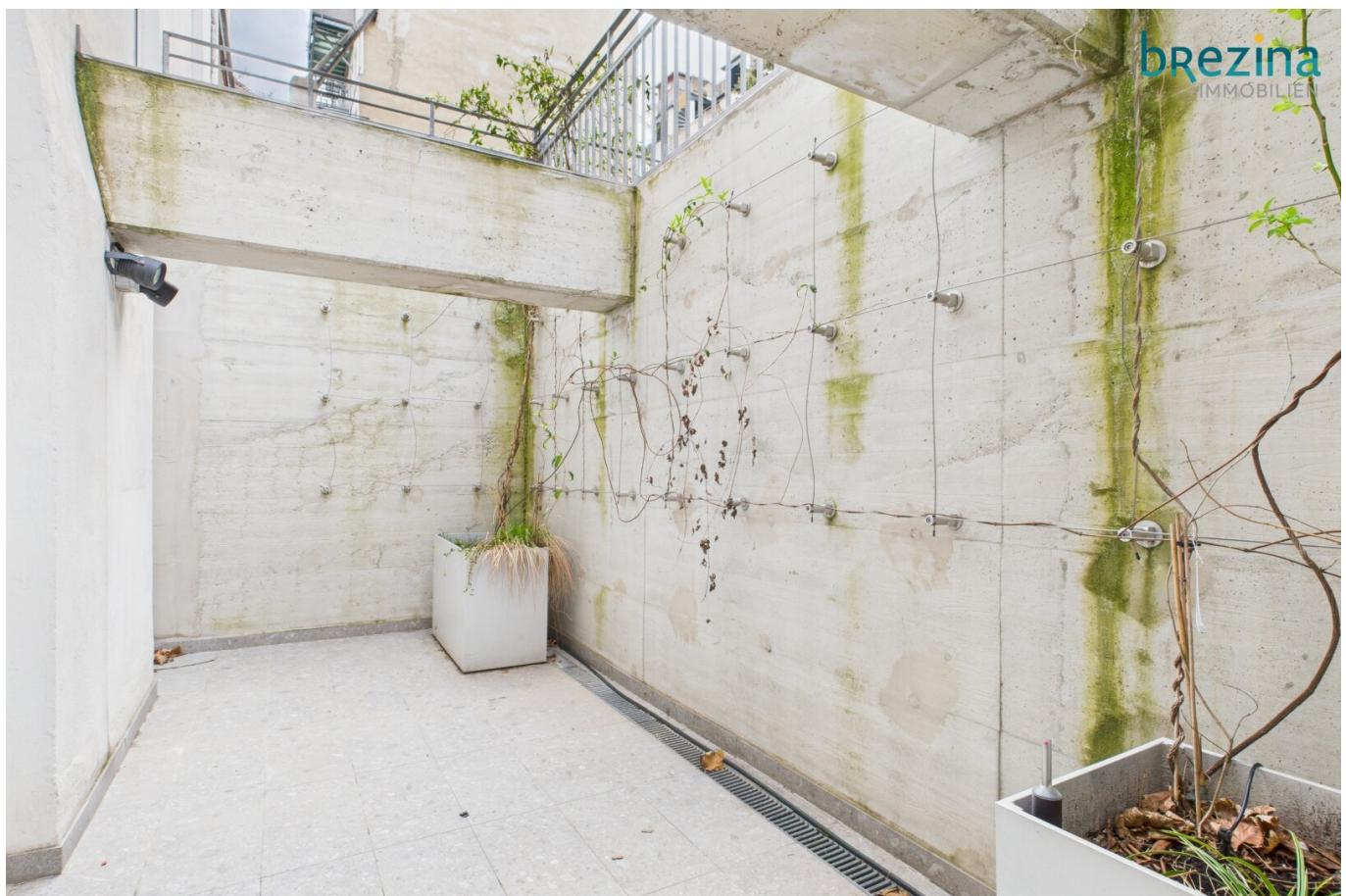


bREZINA  
IMMOBILIEN



bREZINA  
IMMOBILIEN

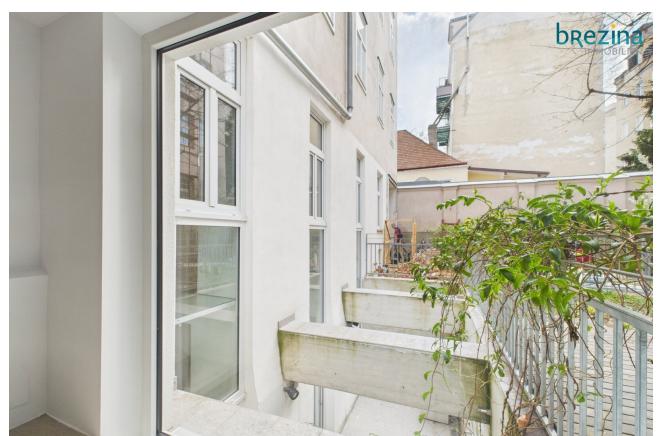




brezina  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN

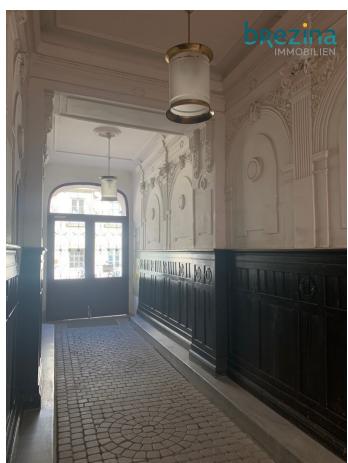


brezina  
IMMOBILIEN

bREZINA  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt von der jeweiligen Plattform, auf der Sie sich soeben befinden und beachten Sie danach unsere automatisiert versandte Rückmail an Sie!**

**Please send your request directly from the respective platform you are currently on and then note our automated return email sent to you!**

Bitte begeben Sie sich auf dem unten angeführten Link auch gleich auf einen 360-Grad-Rundgang;

<https://tour.giraffe360.com/aaa683e7d04e48ba9a66b0ee7dec9004/>

**Diese äußerst tolle Büro/Gewerbeobjekt** befindet sich im Erdgeschoß und Untergeschoß eines gepflegten Jugendstilhauses und ist in sehr gepflegtem Zustand. Das Objekt selbst wurde 2021 aufwendig saniert/fertig gestellt und besteht aus:

- 5 Räumen, welche teilweise Durchgangsräume bzw. "Großräume" sind
- Küche möbliert
- 3 WC`s
- Parkettböden
- Isolierfenster
- Gasetagenheizung
- Terrasse vom EG mit ca. 25 m<sup>2</sup> auf der Innenhofseite
- Sowie vom UG begehbar ein kleiner Patio

Befristete Anmietung auf 10 Jahre!

## Infrastruktur

- 48A, 5, 33 und 49 über Neustiftgasse/Kaiserstrasse/Westbahnstrasse, 6 Minuten zu den U6 - Stationen Burggasse oder Thaliastrasse
- Beste Infrastruktur über die nahe Burggasse, Kaiserstrasse und Neustiftgasse gegeben
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung

## Weitere Informationen

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Die Kosten verstehen sich **ohne** Energie - Strom und Gas separat und nach

**Verbrauch!**

- Generell sieht die Hausverwaltung eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vor. Im Einzelfall hat dies aber immer der Verwalter zu entscheiden.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap