Repräsentatives Büro am Liechtensteinpark / 5 Zimmer / frisch sanierter Parkett

Empfangsbereich

Objektnummer: 1662_2993

Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	136,00 m²
Bürofläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
WC:	1
Gesamtmiete	2.381,58 €
Kaltmiete (netto)	1.668,85 €
Kaltmiete	1.984,65 €

Ihr Ansprechpartner

Sophie Cogorno

RE/MAX 4You in Wien-Hernals
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

H +436765757300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

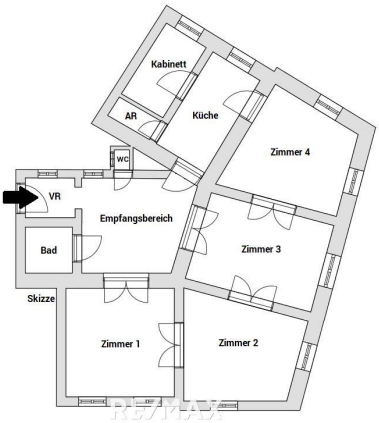
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

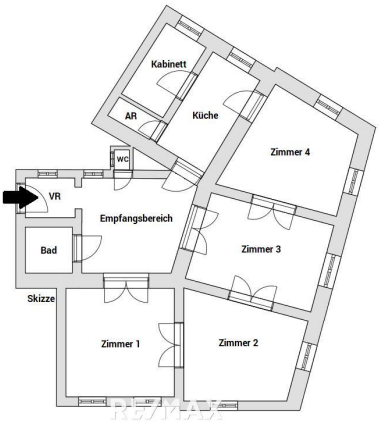
RE/MAX

RESTAURATION
BEAVER BREWING COMPANY
RE/MAX


Kabinett
AR
Küche
Zimmer 4
WC
VR
Empfangsbereich
Bad
Zimmer 3
Skizze
Zimmer 1
Zimmer 2
RE/MAX

RE/MAX

RESTAURATION
BEAVER BREWING COMPANY
RE/MAX


Kabinett
AR
Küche
Zimmer 4
WC
VR
Empfangsbereich
Bad
Zimmer 3
Skizze
Zimmer 1
Zimmer 2
RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Büro im 1. Stock eines historischen Altbaus inmitten des 9. Bezirks vereint auf ca. 136 m² charmantes Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten. Hohe Decken, klassische Flügeltüren und romantischer Fischgrätparkett verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente. Die Lage am Liechtensteinpark und Palais Liechtenstein macht es zu einem idealen Standort für Ihr Unternehmen.

DETAILS AUF EINEN BLICK:
• ca. 136 m² Nutzfläche im 1. Stock, kein Lift
• 5 Zimmer: 4 großzügige, helle Altbauzimmer mit klassischer Raumhöhe und Flügeltüren, 1 kleines Kabinett
• Blick ins Grüne – Liechtensteinpark direkt vor der Tür
• Geräumiger Empfangsbereich für Ihre Rezeption
• WC (separat) und voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne/Duschmöglichkeit und Handtuchtrockner im Eingangsbereich
• Großzügige Kaffeeküche für Pausen
• Serverraum und Waschmaschinenanschluss vorhanden
• Befristung: vorerst 5 Jahre mit Verlängerungsoption

AUSSTATTUNG:
• Fischgrätparkett - frisch saniert
• Klimaanlage für optimale Raumtemperaturen
• Innenrollos für idealen Sonnenschutz
• Alle Räume mit modernen Deckenleuchten, da die Fläche bislang als Büro genutzt wurde
• Gasheizung
• Flexibles Raumkonzept für diverse Geschäftsideen

RAUMAUFTEILUNG:
Durch den großzügigen Eingang gelangen Sie in den Empfangsbereich mit ausreichend Platz für einen Empfangstresen. Von hier aus erreichen Sie zwei der fünf Zimmer, eines davon eignet sich hervorragend als Besprechungsraum. Zudem sind von hier das Badezimmer, das WC und die geräumige Küche bequem zugänglich.
Vier Räume haben eine Größe von ca. 19–22 m², das kleinere Kabinett mit Blick in die ruhige Seitengasse diente bisher als Lager- und Druckerraum, könnte jedoch ebenso als Einzelbüro genutzt werden.

Das Gebäude ist ein klassischer Altbau. Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Stiegenhaus vorhanden. Es herrscht ein angenehmes Miteinander, und die Hausverwaltung ist sehr freundlich und hilfsbereit.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihr neues Büro in einer der zentralsten und begehrtesten Lagen Wiens zu etablieren!

LAGE:
Die Lage des Büros könnte nicht besser sein: Direkt am Liechtensteinpark und dem Palais Liechtenstein, genießen Sie nicht nur einen grünen Ausblick, sondern auch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Innenstadt. Trotz der belebten Liechtensteinstraße bleibt das Büro ruhig, da es in Teilen zur Seitengasse ausgerichtet ist. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

INFRASTRUKTUR:
Straßenbahnlinie 33 (Josefstädter Straße – Friedrich Engels Platz)
Straßenbahnlinie 5 (Praterstern – Westbahnhof)
Straßenbahnlinie 37 (Schottentor – Hohe Warte)
Straßenbahnlinie 38 (Schottentor – Grinzing)
Buslinie 40A (Schottentor – Döblinger Friedhof, Felix-Dahn-Straße)
U6 (Währinger Straße – Volksoper) – 10 Min. zu Fuß oder 6 Min. mit 40A
Franz-Josefs-Bahnhof – ca. 8 Min. zu Fuß
Flughafen Wien – 20 min Autofahrt

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1668,85	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	315,8	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	396,93	
Gesamtbetrag	€	2381,58	