

"Einzigartige Büro-Wohnungskombination nahe Wienerberg!"



MTW 1100 Wien

Objektnummer: 1626_27135

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 18,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.780,01 €
Kaltmiete (netto)	1.780,01 €
Kaltmiete	1.780,01 €

Ihr Ansprechpartner

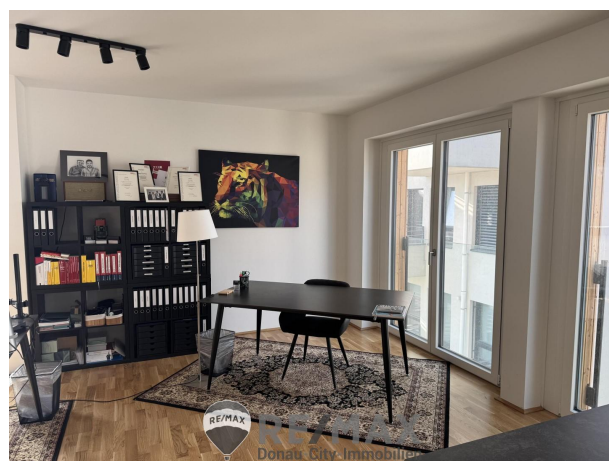


Samet Erdinc

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 608 0 608

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









Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

“Einzigartige Wohn-Büro-Kombination mit Balkon und zwei separaten Eingängen!”

Wohnfläche: ca. 52,77 m²

Bürofläche: ca. 41,46 m²

Balkon: ca. 9,10 m²

Lage: Nähe Wienerberg

Ablöse: 19 800 €

Kaution: 3 BMM

Tiefgaragenplatz optional

Wohnen und arbeiten ideal vereint – perfekt für Selbstständige, Freiberufler oder Homeoffice!
Diese helle und durchdacht geplante Kombination aus Wohnung und Büro bietet die perfekte Lösung für alle, die Beruf und Privatleben smart verbinden wollen.

Wohnbereich (ca. 52,77 m²)

- 1 Schlafzimmer
- Begehrer Kleiderschrank
- Abstellraum
- Separate Dusche mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche mit Balkonzugang (ca. 9,10 m²)
- Direkter Zugang zum Büro

Bürobereich (ca. 41,46 m²)

- Separater Eingang
- Großzügiger Arbeitsraum mit Konferenztisch, 2 Schreibtischen, Stauraum und Garderobe
- Eigene Küche
- Separates WC

Weitere Highlights:

Tiefgaragenplatz im Haus anmietbar

Durchgang von der Tiefgarage direkt zum Lidl

Ruhige Lage nahe Wienerberg mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Jetzt Besichtigung anfragen – diese Kombination ist selten!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine

Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1780,01
Umsatzsteuer	€	0
		er

Gesamtbetr	€	1780,01

ag

Heizwärmebed

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz A

wärmebedarf

f:

Faktor Gesa 0.74

ntenergieeff

izienz:

Klasse A

Faktor Gesa

ntenergieeff

izienz: