

DÖBLINGER ATELIER oder ORDINATION oder BÜRO: Seltene Gelegenheit

IMMOBILIEN HUBNER



Ausgang zur großen Terrasse

Objektnummer: 3610_7758

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	ca. 1993
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	180,00 m ²
Bürofläche:	180,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Gesamtmiete	2.982,00 €
Kaltmiete (netto)	2.982,00 €
Kaltmiete	2.982,00 €
Provisionsangabe:	

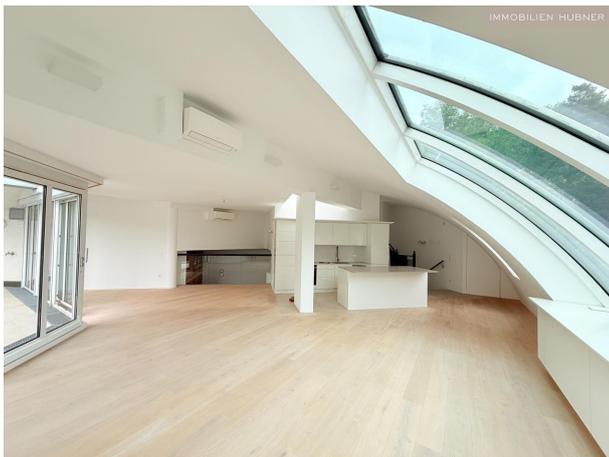
12355.00

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2









IMMOBILIEN HÜBNER



IMMOBILIEN HÜBNER



IMMOBILIEN HÜBNER





Objektbeschreibung

Diese herrliche Liegenschaft kann sowohl als Wohnung als auch als Ordination, Praxis, Büro, ... genutzt werden!

Seltene Gelegenheit!

Wir schreiben das Jahr 2025:

Obersievering - ein Raumschiff inmitten von sehr viel Grün. Eine Ruheoase unweit des Gspöttgrabens, eine herrliche und stilvolle Gegend für lange, ausgedehnte Spaziergänge, heimkommen und durchatmen.

Die liebevoll sanierte Dachwohnung/Dachordination/Dachbüro befindet sich ganz oben (direkter Liftzugang von der Wohnung aus) und besticht durch helle Wohn- und Schlafräumlichkeiten. Ein Holzofen sorgt für wohlige Wärme, eine moderne Küche, inklusive Küchenblock für Geplauder in der Küche und kulinarische Hochgenüsse. Die fast neuen Rundfenster und Terrassen für einen wunderbaren Blick auf Wald und Wiesen.

Diese Räumlichkeiten lassen sich auch perfekt als Atelier, oder Ähnliches nutzen!

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- 3 TERRASSEN MIT AUSSICHT!!!
- neue stylische Rundfenster
- Lift fährt direkt in die Wohnung
- zusätzlicher Holzofen
- Klimaanlage in ALLEN Räumen
- moderne Einbauküche 2023
- Gasetagenheizung 2023 und Fußbodenheizung
- Echtholzparkett: Eiche gebürstet
- Saunabenützung im Haus
- 2 Stellplätze zur Anmietung möglich (ca. €150,- zzgl. MwSt. pro Platz) in der hauseigenen Garage (Ladestation vorhanden)
- Lagermöglichkeit in der Garage und und und,....

BESCHREIBUNG der RAUMAUFTEILUNG in STICHWORTEN

Eingangsbereich

- einladender Vorraum mit Einbauschränk
- ein halboffener Raum mit zusätzlichem Holzofen/ Kaminzimmer
- herrliches Schlafzimmer mit schickem Einbauschränk und einem Badezimmer en Suite sowie

einer kleineren Terrasse

- Wannen und Duschbad mit Fenster und Toilette
- WC separat

Über ein paar Stufen gelangt man in eine hochwertige und moderne Küche mit jeglichem Komfort und einem schönen und offenen Wohnbereich ca. 50 m² mit Zugang auf die große Terrasse mit Blick hinunter ins halboffene "Office", oder Kaminzimmer.

Über weitere, wenige Stufen gelangt man ebenfalls zu einer wunderbare Terrasse mit Waldblick.

GRÄTZL UND UMGEBUNG

Döbling ist die grüne Nummer Eins in Wien.

Unweit von der Liegenschaft entfernt, bietet das Gebiet rund um den Sieveringer Spitz und der Obkirchergasse ein ausgezeichnetes Sortiment an diversen Nahversorgern. Es können hier sämtliche, genussvolle Bedürfnisse befriedigt werden. Das Angebot dieses Gebietes wird durch eine Vielzahl bekannter Gastronomiebetriebe ausgezeichnet abgerundet.

Innerhalb von 20 Minuten oder knapp 7 km gelangen Sie mit dem Auto oder per Uber in die Innenstadt. Ebenfalls 20 Minuten benötigt man mit dem Fahrrad, ...

GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bewerten. Die Busstation 39 A befindet sich in der Nähe. Mittels weniger Stationen erreicht man die Straßenbahnlinie 38 und die Schnellbahnlinie S 45. Aufgrund der guten Lage, können mit dem Kraftfahrzeug, wichtige Verkehrswege, wie die A 22 oder A1, schnell erreicht werden. Das Stadtzentrum ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Hauptmietzins netto € 2.982,-
- Haus-Betriebskosten ca. € 450,- zzgl. Mwst.

GESAMTMIETE brutto € 4.118,4,-

Provision € 12.355,-

Bitte beachten Sie, dass der im Suchfeld angegebene Preis der Nettopreis ist.

Aufgrund der Datenbankschnittstelle können wir diesen leider nicht als NETTO anzeigen. Für Sie als Unternehmer ist jedoch der Nettopreis relevant. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

5 Jahre Befristung

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Strom, Heizung, Wasser werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet
- Haushaltsversicherung
- TV / Internet

ERSTANZAHLUNG

- Kautio: 3 Monatsmieten

Für nähere Informationen und dieses Schmuckstück zu besichtigen, stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung, die Bilder zeigen die Wohnung 2023, die Wohnung kann ab März bezogen werden..

Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Vermietung dieser Wohnung nicht als Doppelmakler tätig sind, sondern ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln. Aus diesem Grund bestätigen wir, dass unsere Tätigkeit für Sie provisionsfrei ist.“Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete € 2982

Umsatz € 0

steuer

Gesamt € 2982

betrag

Heizwär56.5 k
mebedaWh/(m²

rf: a)

Klasse C

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 1.09
Gesamt
energie
effizien
z: