

## **Elegantes Büro/Praxis im Herzen Wiens – 107m<sup>2</sup> in Top-Lage!**



**Objektnummer: 20668**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 137,72 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.687,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.788,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,88 €
<b>USt.:</b>	10,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.040,08 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







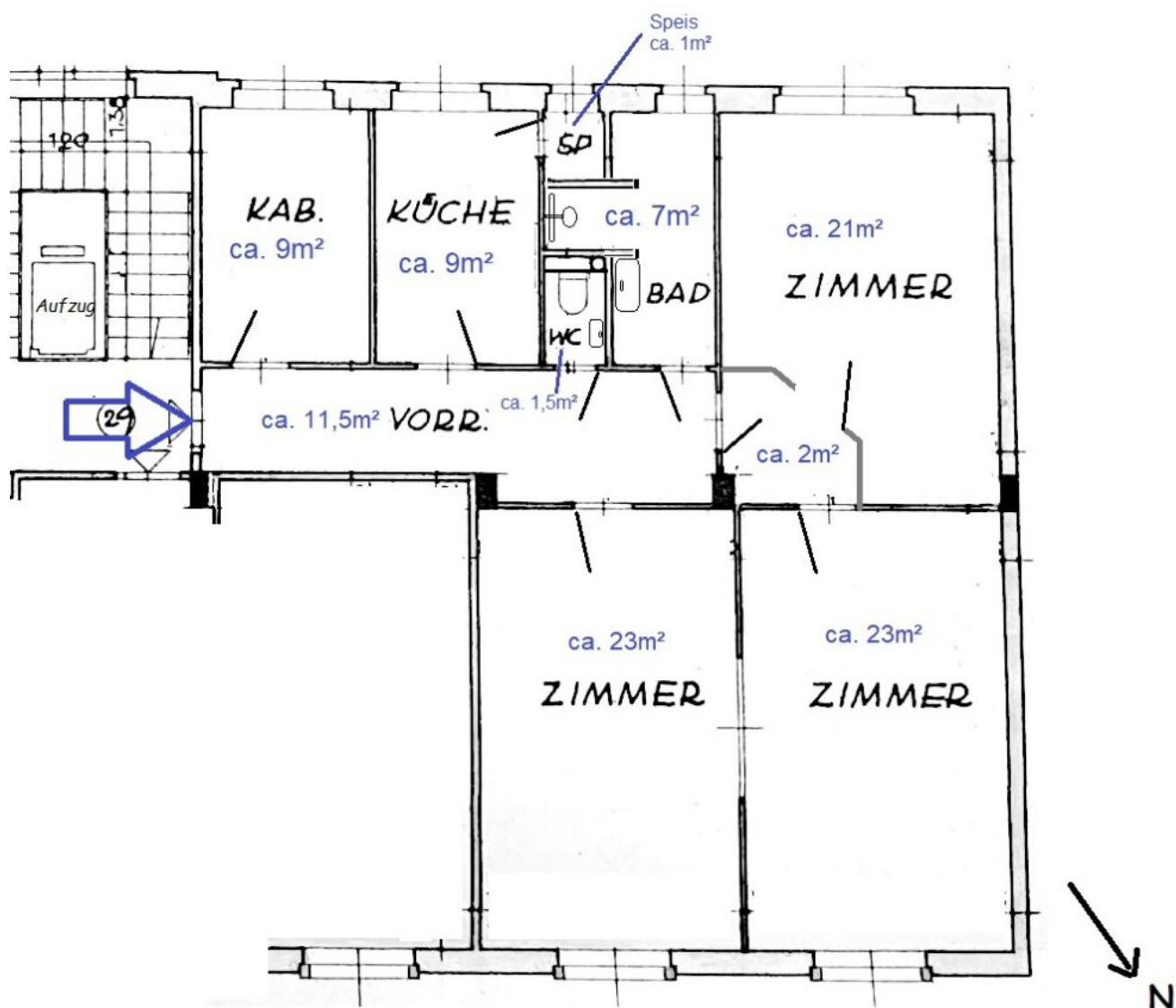














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis im Herzen von Wien, speziell im begehrten 1. Bezirk. Diese großzügige und gepflegte Immobilie in der 5. Etage bietet Ihnen auf 107 m<sup>2</sup> ausreichend Platz, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen.

Die Räumlichkeiten sind optimal aufgeteilt und bieten insgesamt vier helle und freundliche Zimmer, die sich ideal für Büros oder Behandlungsräume eignen. Mit einem faszinierenden Stadtblick (man kann auch den Turm des Stephansdoms sehen) können Sie die pulsierende Atmosphäre Wiens hautnah erleben und Ihre Klienten in einem inspirierenden Umfeld empfangen.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden schaffen ein angenehmes Ambiente, während die zentrale Fernwärme für ein behagliches Raumklima sorgt. Die Einbauküche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich während Ihrer Arbeitszeit mit Snacks und Getränken zu versorgen. Das soeben aufwändigst renovierte Badezimmer mit Fenster und Dusche rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie und Ihre Klienten erreichen die Immobilie bequem und schnell. Der nahegelegene Bahnhof sorgt zusätzlich für eine optimale Erreichbarkeit aus anderen Städten.

Die Lage ist ebenfalls ein großer Vorteil: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Dienstleistungen und Einrichtungen, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern. Von Ärzten über Apotheken bis hin zu Kliniken und Schulen – alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch für Ihre Pausen ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung und laden zum Verweilen ein.

Für eine monatliche "Kalt-"Miete von rund € 2.687,- sichern Sie sich eine erstklassige Immobilie in bester Innenstadtlage. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einem der schönsten und lebhaftesten Stadtteile Wiens zu arbeiten.

- Nettomiete: € 2.687,45- (exkl. USt. – Vermieterin ist Umsatzsteuer befreit)
- Nettobetriebskosten: € 100,88 zzgl. 10% USt.
- EDV-Gebühr: € 0,58
- Heizkostenkonto: € 134,87- zzgl. 20% USt.

Dem Objekt steht zusätzlich noch ein ca. 6m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in 1010 Wien. Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis wartet bereits auf Sie!

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap