

## 6 Zimmer-Wohnen und Arbeiten mit Terrasse in Döbling



**Objektnummer: 621**

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate  
Immobilienvermittlung Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	188,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.877,13 €
<b>Kaltmiete</b>	3.283,33 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,53 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	122,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sandra Huber**

Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H  
Kärntner Straße 13-15  
1010 Wien

T +4315331981-341

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



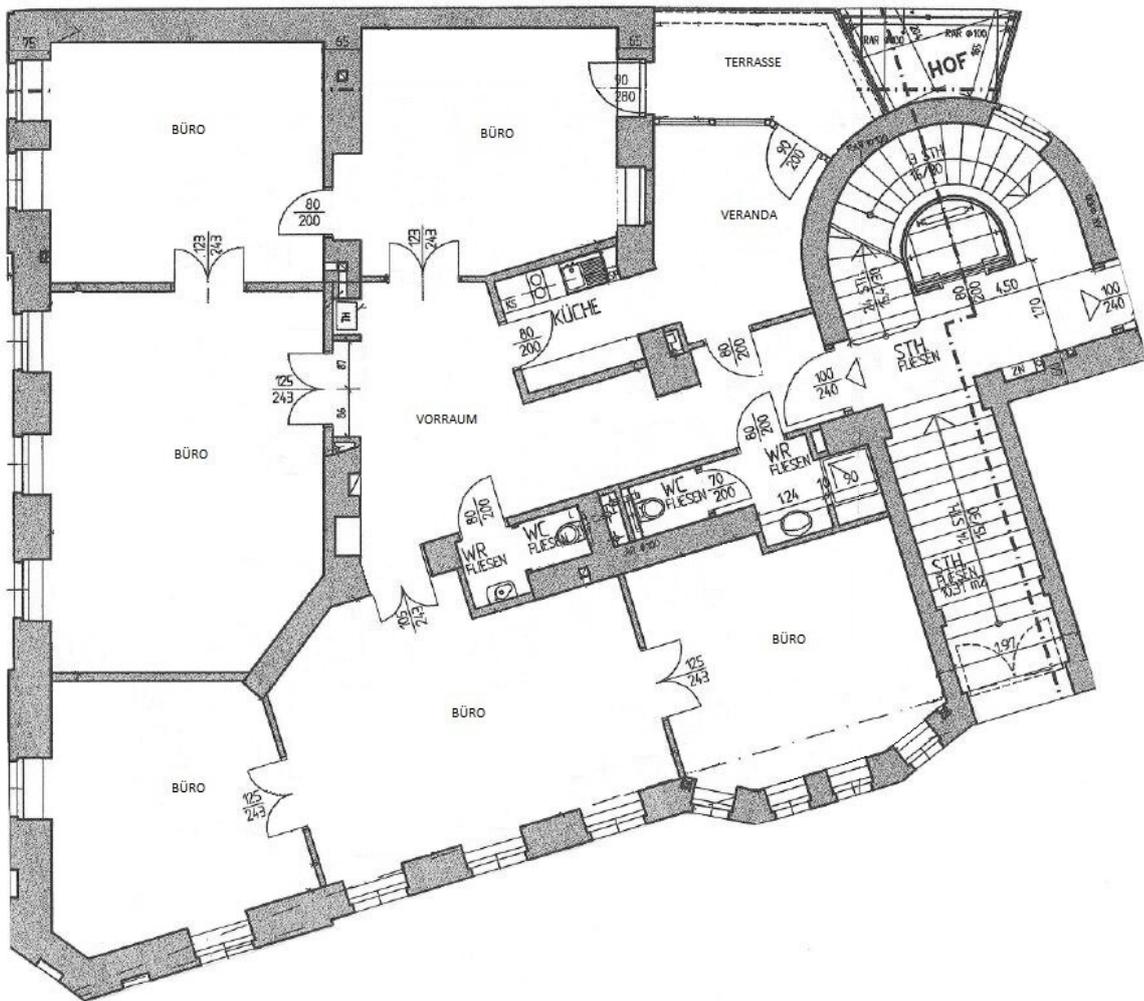












## Objektbeschreibung

Die **ca.188 m<sup>2</sup> große Arbeits-Wohnfläche** befindet sich im Hochparterre auf einer Ebene aufgeteilt und verfügt über insgesamt **6 Zimmer**, mit großzügigen Eingangsbereich, einer Teeküche mit angrenzendem - Speiseraum. zwei getrennte WC-Einheiten. Besonderes Highlight ist die in den ruhigen Innenhof ausgerichtete **Terrasse**.

Je nach Flächen-Nutzung kommt die jeweilige gültige USt. 10% für Wohnen oder 20% bei gewerblicher Nutzung zu tragen.

### Highlights

- Zentral Begehbar
- Gute Infrastruktur
- Terrasse

### Ausstattung

- Teeküche mit allen Geräten
- Getrennte WC Einheiten
- Terrasse

**Ausstattung:** Parkettboden, Fliesen, teilweise Sonnenrollos

Im Erdgeschoß - mit dem Lift erreichbar - befindet sich ein großzügiges und trockenes Kellerabteil.

Ein persönlicher **Garagenplatz** im Gebäude **kann separat angemietet werden**; Stellplatz Bruttomiete EUR 162,--

### Verkehrsanbindung & Infrastruktur

In wenigen Gehminuten erreicht man die Busstation der Buslinie 10A und 39A welche eine direkte Anbindung zur U4 Station Heiligenstadt hat. Außerdem befinden sich mehrere Nahversorger, Restaurants und Erholungsgebiete in der Umgebung der Liegenschaft. welche bei gutem Wetter zu einer gemütlich Mittagspause im Freien einlädt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap