

**Repräsentatives Büro / Praxis in Hofruhelage 1220 Wien**



**Objektnummer: 6556/148**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 179,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	770,00 €
USt.:	154,00 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserrichtungskosten Hausverwaltung € 350,00

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U

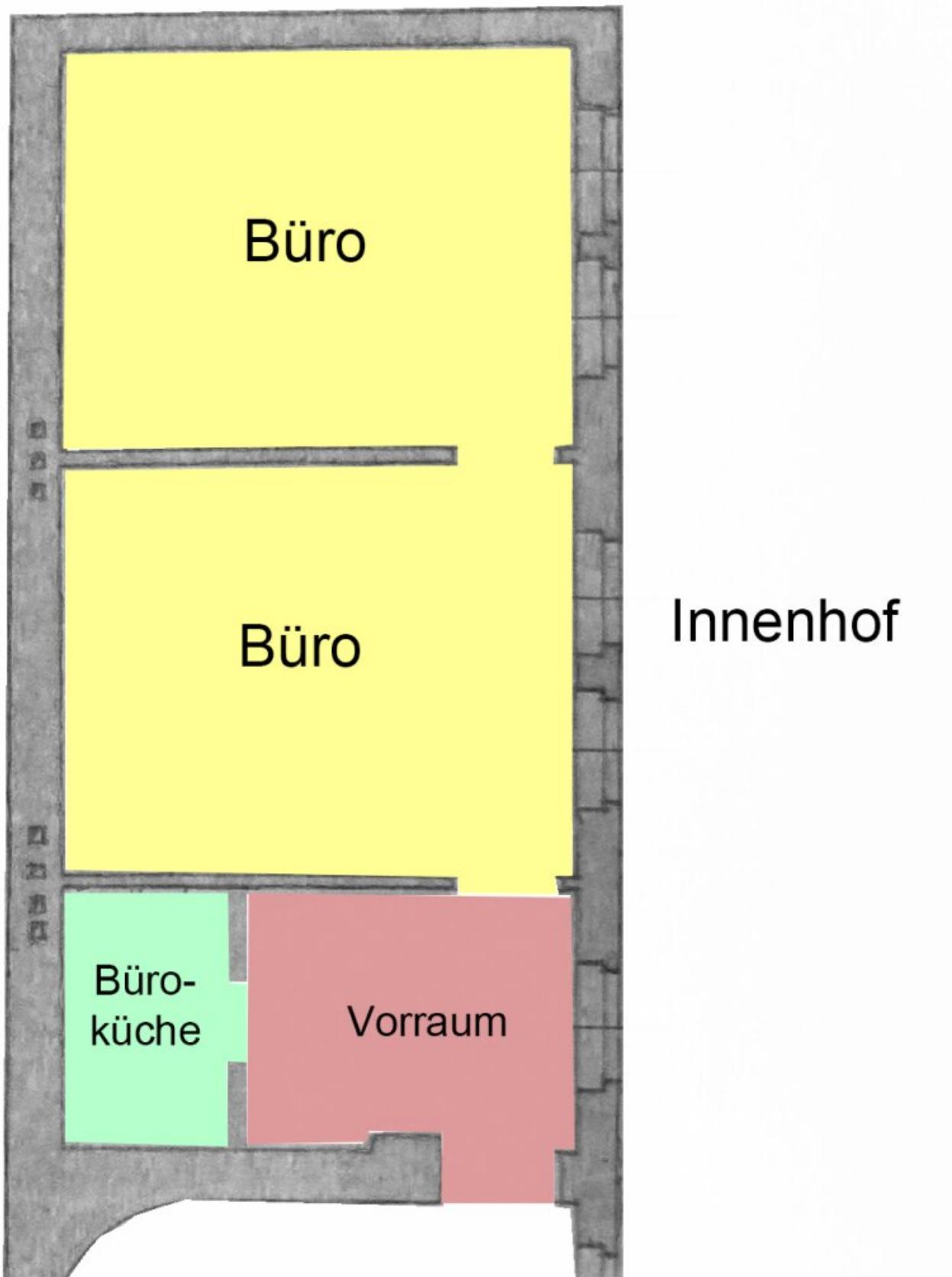




Anita Hosmann ► 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ► 1220 Wien  
01/280 76 36 ► Fax: 01/280 76 36-20  
[www.erho.at](http://www.erho.at) ► e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

erho.at





## Objektbeschreibung

# Repräsentatives Büro / Praxis in ruhiger Hoflage mit sehr guter Verkehrsanbindung

Zur Vermietung gelangt eine **repräsentative Büro- bzw. Praxiseinheit in angenehmer Hofruhelage**, die eine **ruhige Arbeitsatmosphäre** mit **hervorragender Erreichbarkeit** verbindet. Die Immobilie liegt **zentral** und verfügt über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** sowie ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

## Objektbeschreibung

Die Einheit befindet sich im **1. Stock (ohne Lift)** und bietet eine **funktionale und flexible Raumaufteilung** mit **drei getrennt begehbaren Räumen** sowie einem **Aufenthaltsraum mit Küche**. Ein **WC am Gang zur Alleinbenutzung** steht zur Verfügung.

Ein **PKW-Abstellplatz im Hof** kann optional um € 70,– pro Monat zzgl. 20 % USt angemietet werden.

## Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch ihre **Zentralität** und die **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**. Mehrere **öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung**, wodurch eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Klienten gewährleistet ist. Zahlreiche **Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Eckdaten im Überblick

- Ruhige **Hofruhelage** in zentraler Lage
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **3 getrennte Räume** plus Aufenthaltsraum mit Küche
- **WC zur Alleinbenutzung**
  - 1. Stock, **ohne Lift**
- **PKW-Abstellplatz im Hof optional um € 70,–/Monat zzgl. USt**
- Ideal nutzbar als **Büro, Kanzlei oder Praxis**

## Kostenübersicht

- **Mietzins inkl. Betriebskosten (zzgl. 20 % USt): € 770,–**
- **Gesamtmiete brutto: € 924,–**
- **PKW-Abstellplatz (optional): € 70,– zzgl. 20 % USt = € 84,–/Monat**
- **Kaution: 3 Bruttomonatsmieten = € 2.772,–**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt = € 3.326,40**
- **Mietvertragserstellung: € 350,– zzgl. 20 % USt = € 420,–**

## Interesse geweckt?

Diese Büro- bzw. Praxiseinheit punktet mit ihrer **ruhigen Lage**, der **sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung** und der **praktischen Raumaufteilung**. Überzeugen Sie sich selbst bei einer **persönlichen Besichtigung** von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin:

Anita Hosmann ERHO Immobilien e.U.

[www.erho.at](http://www.erho.at)

[erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

06641882780

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap