

**Stilvolles Altbaubüro im 3. Bezirk - U-Bahn-Nähe,
Top-Zustand!**



Objektnummer: 7711/63

Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1910
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	202,60 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	161,34 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,97
Kaltmiete (netto)	2.571,92 €
Kaltmiete	3.211,68 €
Betriebskosten:	462,97 €
USt.:	642,32 €
Provisionsangabe:	

11.562,05 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Georg Spazierer

LAA'BERG Consulting OG
Bahnhofstraße 31



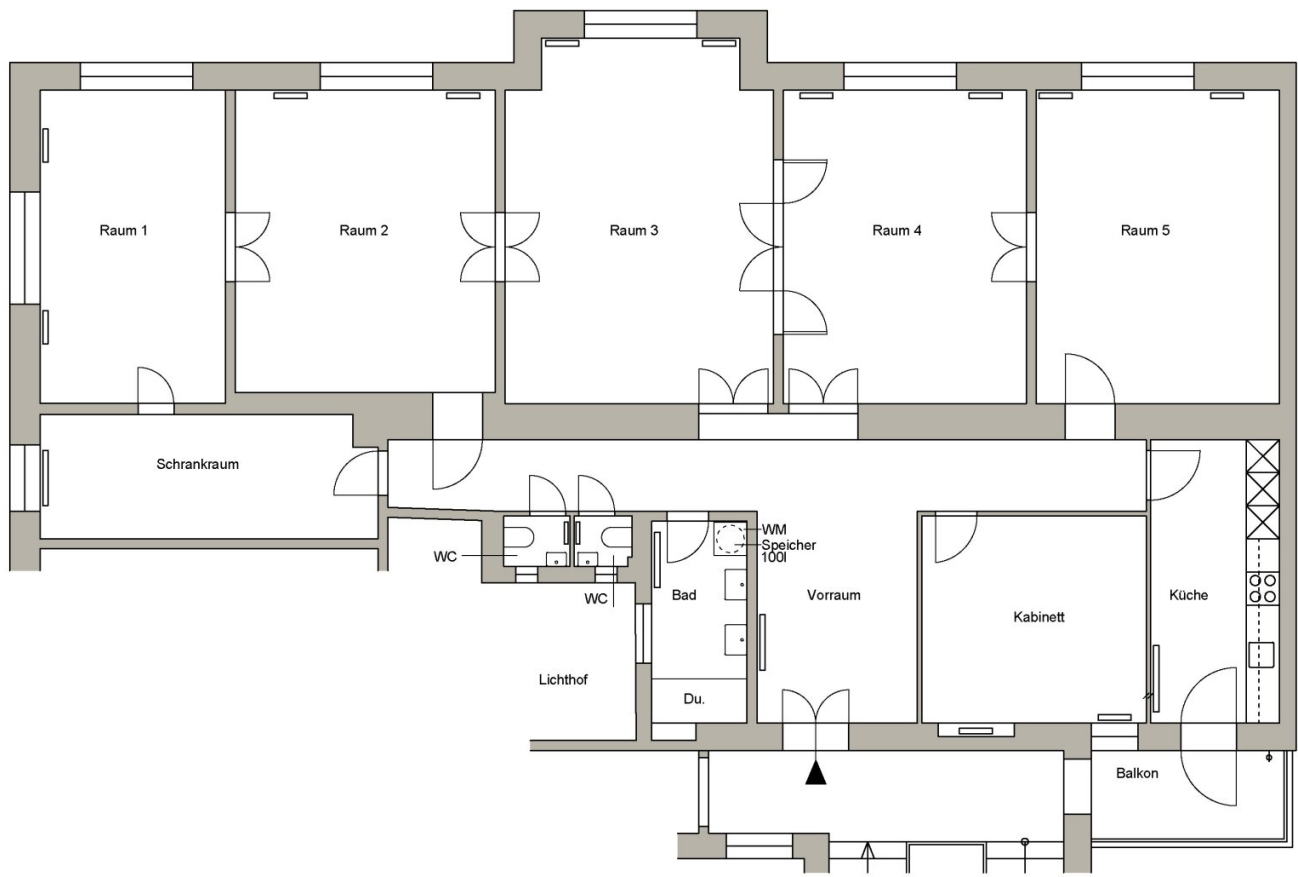












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein sehr repräsentatives Büro im 1. Liftstock eines Altbaus in bester Innenbezirkslage (Citynähe/Nähe zum Botschaftsviertel).

Durch den großzügigen Vorraum gelangt man in 5 der 6 Zimmer (davon eines hofseitig) sowie Küche, WCs und Bad. Ein weiteres Zimmer kann durch den angrenzenden Schrankraum begangen werden. Durch die Küche gelangt man auf den rd. 6m² großen Balkon im Innenhof.

Das Büro wurde liebevoll unter Erhaltung der typischen Altbau-Elemente saniert. So sind straßenseitigen Zimmer durch Flügeltüren verbunden und verfügen tlw. über Stuckdecken. Ein besonderes Highlight sind die aufwändig gestalteten Flügelfenster, die den Räumlichkeiten ein ganz spezielles Flair verleihen.

Die Küche wurde mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und verfügt über sämtliche Geräte (Backofen mit Induktions-Kochfeld; Umlufthaube, Kühlschrank/Gefrierkombination sowie Geschirrspüler).

Ein Badezimmer mit Wanne und zwei Waschtischen, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss, sowie zwei separate Toiletten mit Handwaschbecken sind vorhanden.

Die Verrohrung zur Installation einer Klimaanlage durch den künftigen Mieter ist bereits vorbereitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap