

**Ihr neuer Bürostandort am Stadtpark! Altbau mit großen Kellerräumlichkeiten - sofort beziehbar!**



**Objektnummer: 26099**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Heumarkt
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	314,00 m²
Bürofläche:	314,00 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 72,02 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.502,16 €
Kaltmiete	3.288,01 €
Miete / m²	7,97 €
Betriebskosten:	697,83 €
USt.:	657,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien











































# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Räumlichkeiten.**

Zur befristeten Miete (vorerst 10 Jahre) gelangt dieses insgesamt 314m<sup>2</sup> große Altbaubüro in repräsentativer Lage am Heumarkt.

Über den Vorraum erreichen Sie stirnseitig das erste ca 25m<sup>2</sup> große Zimmer, von welchem aus Sie wiederum das ca. 14m<sup>2</sup> große Kabinett erreichen. Rechter Hand befindet sich die Teeküche, das Badezimmer, welches mit einer Dusche, Toilette und Handwaschbecken ausgestattet ist, sowie ein separates WC. Linker Hand gelangen Sie zum dritten ca. 28m<sup>2</sup> großen Zimmer. Über die Wendeltreppe gelangen Sie zu den Kellerräumlichkeiten, welche sich über insgesamt 3 Räume erstrecken. Die Kellerräumlichkeiten sind mit Steinböden und Fenstern ausgestattet und lassen sich perfekt als beispielsweise Studio oder Galerie nutzen.

Die Räumlichkeiten verfügen über eine Klimaanlage. Geheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung - Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und kommen separat hinzu.

## **Lage/ Infrastruktur.**

Direkt am Heumarkt gelegen ist das Büro bestens situiert. Die **Landstraße** ist innerhalb von 5 Minuten bequem zu erreichen, dort locken zahlreiche **Kaffehäuser** und **Restaurants** mit ihrem Angebot. Nicht nur die Landstraße, sondern auch das **Einkaufszentrum "The Mall"** liefern eine große Varietät an Einkaufsmöglichkeiten. Den **Stadtpark** erreicht man von hieraus innerhalb von 2 Gehminuten sowie den Stephansdom in 10 Minuten. In der Nähe gibt es mehrere **Kindergärten**, **Volkschulen** und **Gymnasien**. Auch zahlreiche **Fach- und Allgemeinmediziner** sind fußläufig zu erreichen.

## **Verkehrsanbindung:**

Das Büro liegt ca. 5 Gehminuten vom **Bahnhof Wien Mitte** entfernt, hier halten nicht nur die Züge der **U4 und U3**, sondern auch mehrere **Schnellbahnen**, sowie der **City Airport Train**



**CAT.** Mit dem Auto ist man schnell am **Ring** und somit in kurzer Zeit auf der Tangente.

Die U4-Station "Stadtpark" ist nur **2 Gehminuten** entfernt.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap