

**Büro/Lager/Studio/Praxis/Werkstatt/Verkaufslokal... +  
Garten + eventuell Wohnen in toller Lage**



**Objektnummer: 9984**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	248,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	97,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	234,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,57
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.525,39 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	525,39 €
<b>USt.:</b>	705,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.691,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

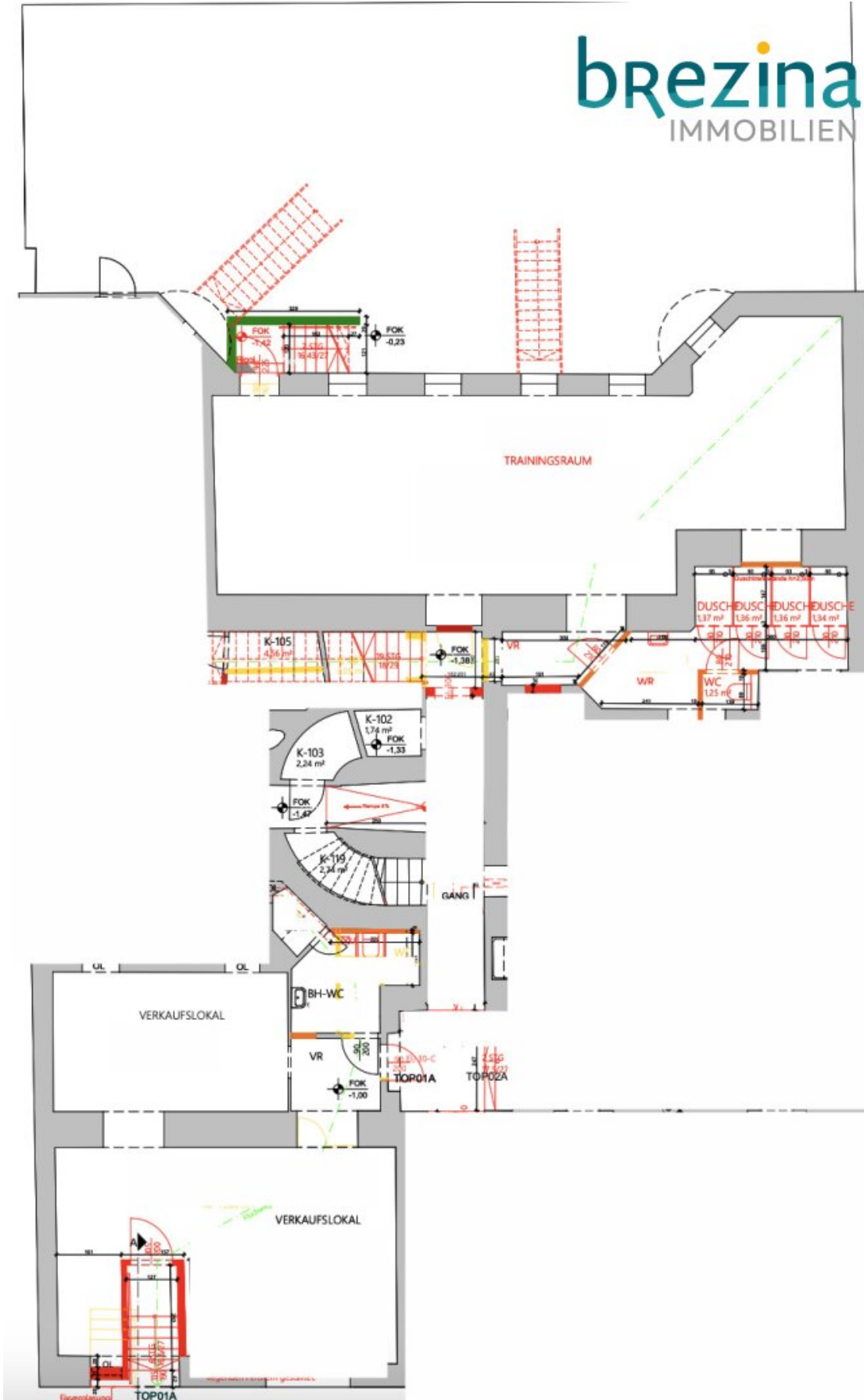


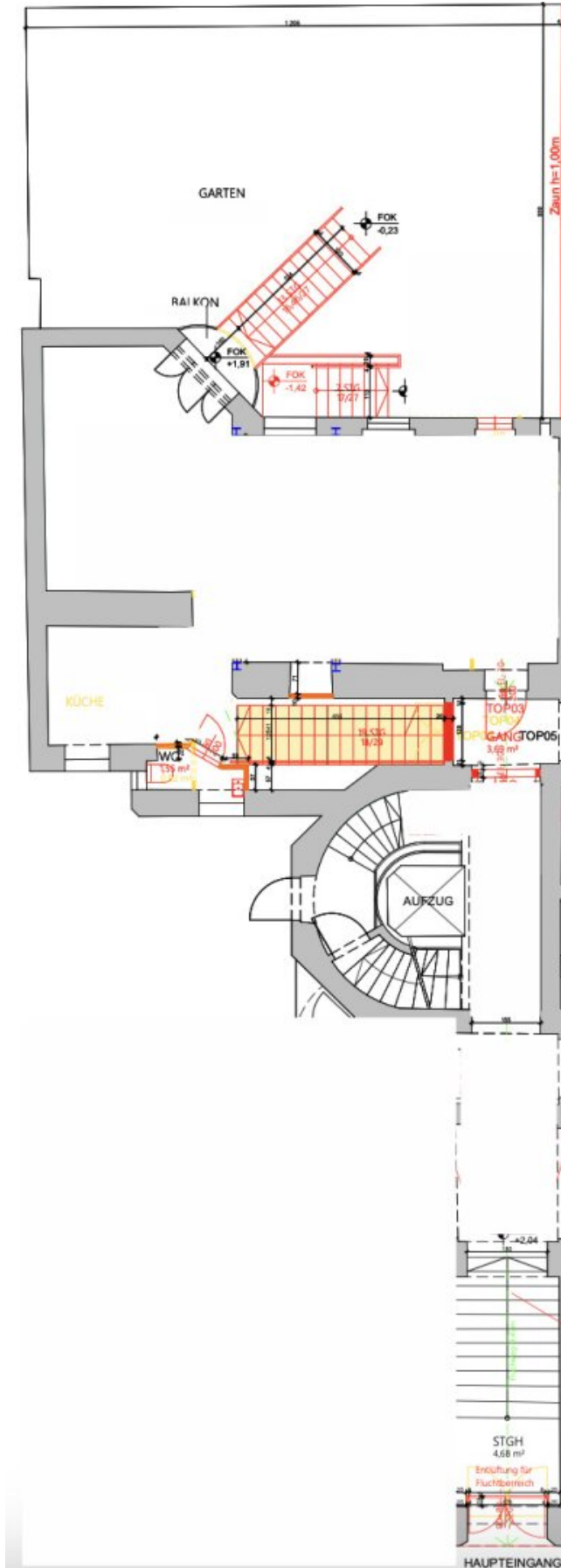
**Otto Jahn**

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal









## Objektbeschreibung

**Diese Immobilie wird gerade zu einem "Schmuckkästchen" saniert und ist voraussichtlich ab Ende 2024 bezugsfertig.**

Wie der Titel schon verrät, bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Über den Mexikoplatz betritt man das Souterrainlokal mit insgesamt 2 Räumen und einem Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Über einen Gang im Keller oder über das Stiegenhaus, gelangt man in den zweiten Teil der Liegenschaft, der sich über zwei Stockwerke erstreckt. Hier befindet sich ein großer Raum im Souterrain mit einem Waschraum mit WC und Duschen und einem Zugang zum Garten. Über eine Stiege kommt man in die zweite Etage, wo sich die Küche, ein WC sowie ein großer Raum mit Zugang in den Garten und in das Stiegenhaus befindet.

Der **Garten** steht zur Benutzung zur Verfügung.

Die Immobilie gliedert sich wie folgt:

- 3 Vorräume
- 4 Räume
- Teeküche
- Balkon ca. 1,37 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil ca. 97,49 m<sup>2</sup>
- Duschbad
- 1 WC
- 1 Waschraum mit WC + Duschen
- 1 Bad mit WC

### Lage/Infrastruktur

- Die exzellente Infrastruktur dieses aufstrebenden Viertels ist besonders hervorzuheben.
- Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U1 gegeben, welche Sie in paar Minuten in die Innenstadt (z.B. Stephansplatz) aber auch auf das Erholungsgebiet Donauinsel/Alte Donaubringt.
- U1 Station "Vorgartenstraße" – ca. 3-5 Gehminuten entfernt.
- U2 Station "Messe - Prater" - ca. 14 min Gehminuten entfernt.
- Busse 11A und 11B
- Das Angebot an Bildungseinrichtungen (z.B. neue Wirtschaftsuniversität Wien /WU Prater) ist vielfältig, so befinden sich zahlreiche Restaurants, Banken, Apotheken, Restaurants in unmittelbarer Umgebung.

- Für kurze Spaziergänge oder um seine Mittagspause in der Sonne zu genießen ladet der Rudolf Bednar Park oder der Rosenpark zum Entspannen ein.
- Sehr gute Anbindung mit dem Auto durch die B14 Handelskai oder die A23.

## Weitere Informationen

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- derzeit wird das Büro noch saniert
- Befristet: ab Fertigstellung 10 Jahre
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap