

**RESERVIERT! AB SOFORT BEZIEHBAR! Exklusive
Räumlichkeiten in der Wattmannngasse! 2 Zimmer - Balkon
- Küche! Unbefristet!**



Objektnummer: 5630/313

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,45 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaltmiete (netto)	1.132,77 €
Kaltmiete	1.247,03 €
Betriebskosten:	114,26 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete €1.132,77,- +20% Ust. Betriebskosten €114,26 + 20% Ust.

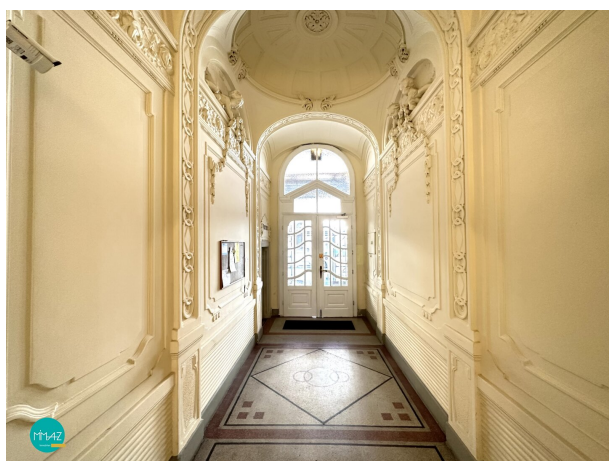
Provisionsangabe:

4.489,31 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



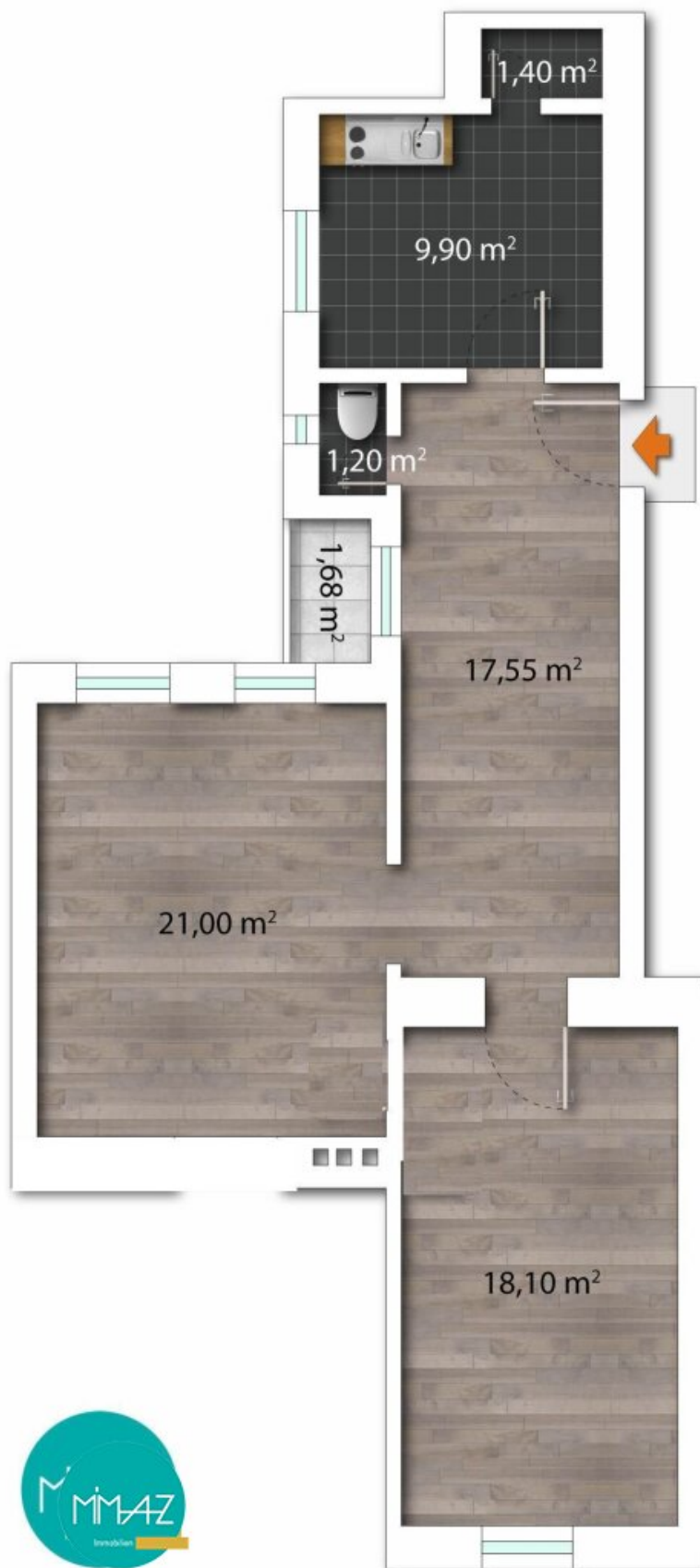
Mag. Michaela Mazakarini











Objektbeschreibung

BÜRO | PRAXIS | SHARED OFFICE

COACHING | BERATUNG | ORDINATION

In einem **charakteristischen, historischen Altbaujuwel** steht diese **hochwertig sanierte, charmante Wohnung** im Mezzanin zur **gewerblichen Vermietung**.

Die **exklusiven Räumlichkeiten** sind zur Wattmanngasse sowie in den kleinen Innenhof ausgerichtet und vermitteln eine **wohlig warme, einladende** Atmosphäre.

Vor wenigen Jahren **kernsaniert** und durchdacht mit **praktischen Details** renoviert, eignet sich diese Lokalität bestens für ein/e kleine/s, feine/s **Büro, Praxis** oder **Beratungsräumlichkeiten** in **attraktiver Althietzinger Lage**.

Über den **großzügigen Eingangsbereich** sind die beiden Zimmer sowie die separate Küche mit Essbereich, das Badezimmer und der kleine Balkon in den Innenhof erreichbar.

Der harmonische Mix aus **ansprechender Architektur, zeitloser Eleganz** und **durchdachtem Raumgestaltungskonzept** gepaart mit dem **herrschaftlichen Entree** und der **eindrucksvollen Raumhöhe** laden zu einem unbeschwerten und übrigens **unbefristeten Mietverhältnis** ein!

Beheizt wird mittels Gasetagenheizung, die Therme befindet sich in der Küche. Die beiden Zimmer sind mit einem **hochwertigen Parkettboden** verlegt, der Vorraum sowie die Küche und das Badezimmer verfliest.

Die **Nettomiete inkl. Betriebskosten beläuft sich auf €1.247,03** zzgl 20% Ust. Ein aktueller Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nachgereicht.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeben und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Nutzfläche ca. 70m²
- Balkon ca. 1.5m²
- 2 Zimmer
- Mezzanin
- Separate Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Sep. Toilette
- Gasetagenheizung
- Unbefristetes Mietverhältnis
- Keine Ablöse
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap