

**Beim Reumannplatz – Büro oder Praxis, sehr schöne 2
Zimmer Wohnung mit Hofterrasse!**



Objektnummer: 2019

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steudelgasse 34
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	5,85 m ²
Kaltmiete (netto)	858,81 €
Kaltmiete	1.018,66 €
Betriebskosten:	159,85 €
Heizkosten:	139,87 €
USt.:	231,70 €
Provisionsangabe:	

1.222,39 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15

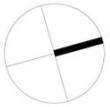
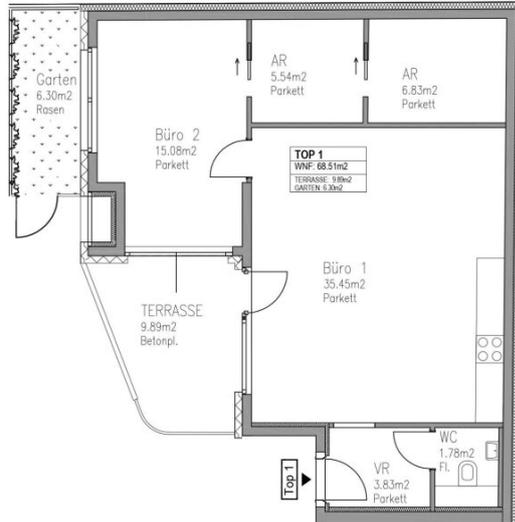








ca. M 1:100



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

GRUNDRISSSE

Top 1

Wohnfläche: 68,51m²

Terrasse: 9,89m²

Garten: 6,30m²

Wohnnutzfläche: 68,51m²

Erdgeschoss

Übersichtsplan:



Planverfasser:

Baumeister Lindner GmbH
Löhrgasse 14/01, 1150 Wien
Tel. 01-522 72 34, Fax Dw9

baumeister@lindner-partner.at
www.lindner-partner.at

Planstand vom Februar 2022

1100 Wien, Steudelgasse 34

Objektbeschreibung

Lage:

Herzlich willkommen im Reumann, ein Neubauprojekt gleich beim Reumannplatz!

Einkaufen, spazieren gehen oder schwimmen im Amalienbad, ein Eis beim Tichy genießen, alles in nächster Nähe. Und gelangen Sie mit der ebenfalls fußläufig erreichbaren U1 in nur wenigen Minuten zum Stephansplatz oder dem weitläufigen Erholungsgebiet Oberlaa.

Das Projekt:

Das Objekt besteht insgesamt aus 11 Mietwohnungen und einem Büro mit vielen Freiflächen und einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen. Es handelt sich dabei um helle und freundliche 1-2 Wohnungen mit gut durchdachten Grundrissen. Zudem sind die überwiegende Anzahl der Wohnungen und das Büro an den ruhigen Innenhof angebunden.

Das Objekt:

Die hier angebotene Büroeinheit bzw. Praxis besteht aus zwei Zimmern und ist 68,51m² groß. Sie besitzt eine sehr schöne Küche sowie einen geräumigen Büroraum mit Zugang zu einer Terrasse und einem kleinen Eigengarten. Das angrenzende helle Garten- oder Chef-/Therapiezimmer besitzt ebenfalls einen Ausgang auf die ruhige, westseitig gelegene Hofterrasse. Ein kleiner Raum mit Schiebetüren bietet sich zudem als praktischer Stauraum an. Gleich unmittelbar daran angeschlossen befindet sich ein großes Bad mit Badewanne.

Auf Wunsch mit eigenem Garagenstellplatz um 114.- (incl. 20%Ust)

Ausstattungs-Highlights

- Ruhige Westterrasse mit kleinem Eigengarten
- Offener Grundriss
- Parkettböden

- Wannen-Bad
- Qualitativ hochwertig ausgeführt
- Fahrrad-Abstellraum
- Fernwärme mit eigenem Wärmezähler
- Tiefgarage (extra)

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <275m

Klinik <900m

Krankenhaus <2.325m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <325m

Universität <325m
Höhere Schule <2.275m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <300m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <450m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap