

## **Saniertes 10-Zimmer Büro mit Balkon, Nähe Schloss Belvedere**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 4569**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	504,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 21,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.576,50 €
<b>Kaltmiete</b>	9.645,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.068,64 €
<b>Heizkosten:</b>	1.309,94 €
<b>USt.:</b>	2.191,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

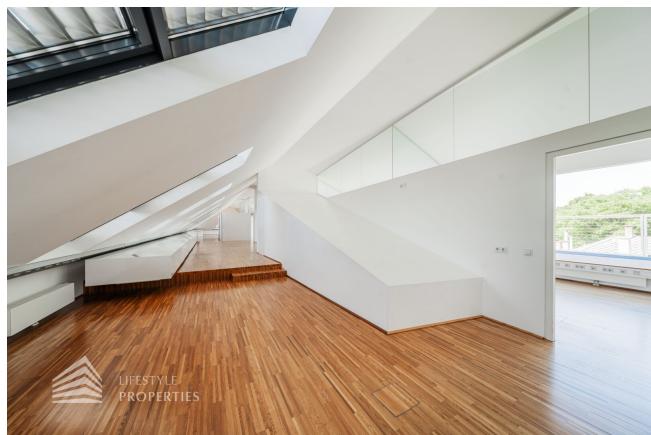
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

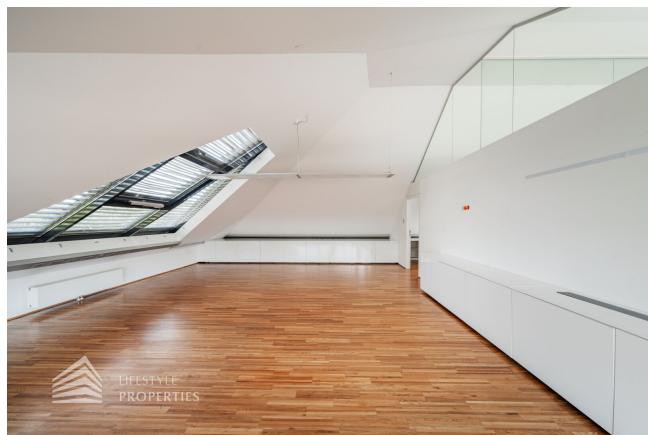
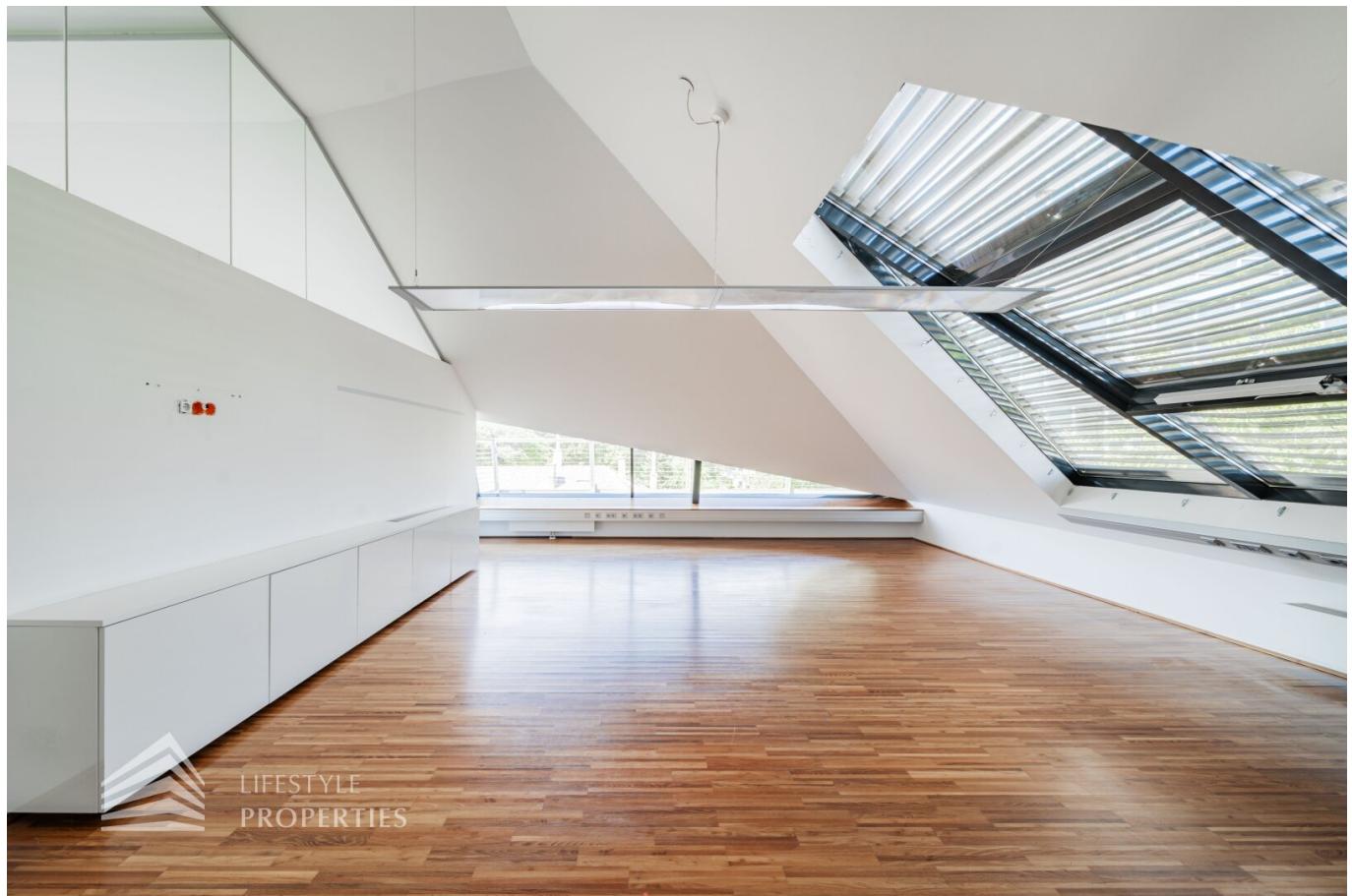
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien







LIFESTYLE  
PROPERTIES









LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



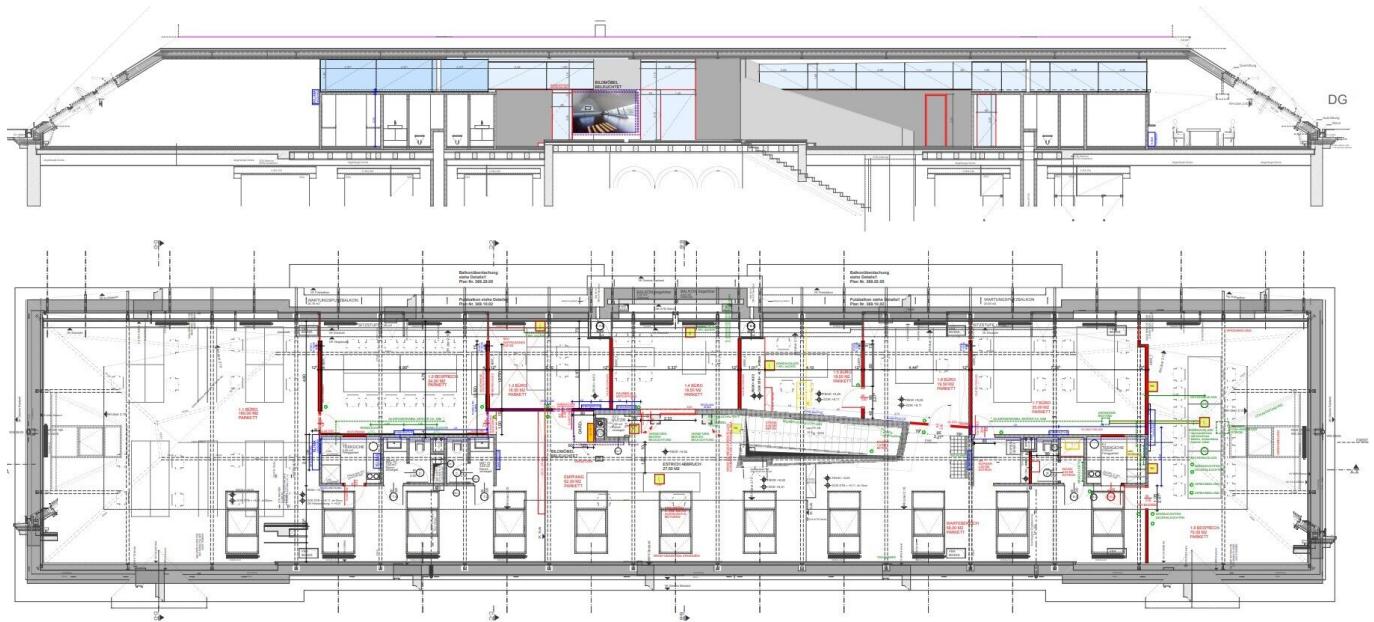


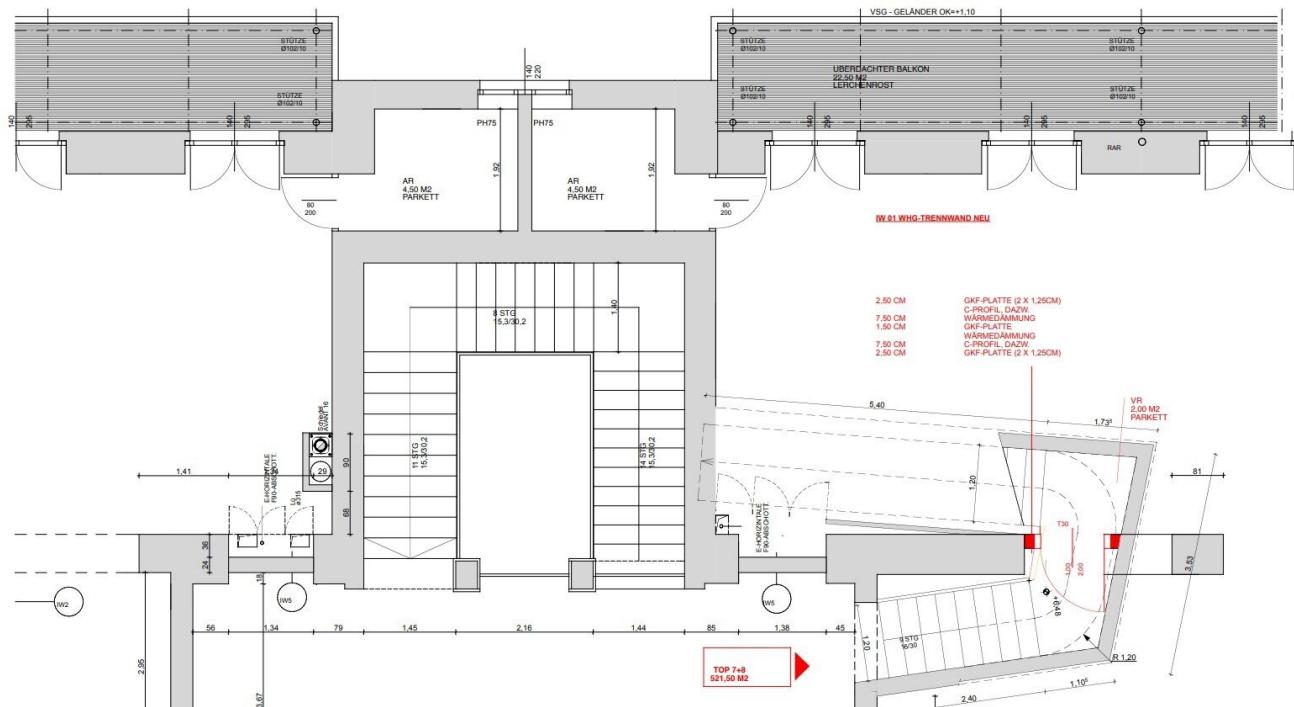
LIFESTYLE  
PROPERTIES

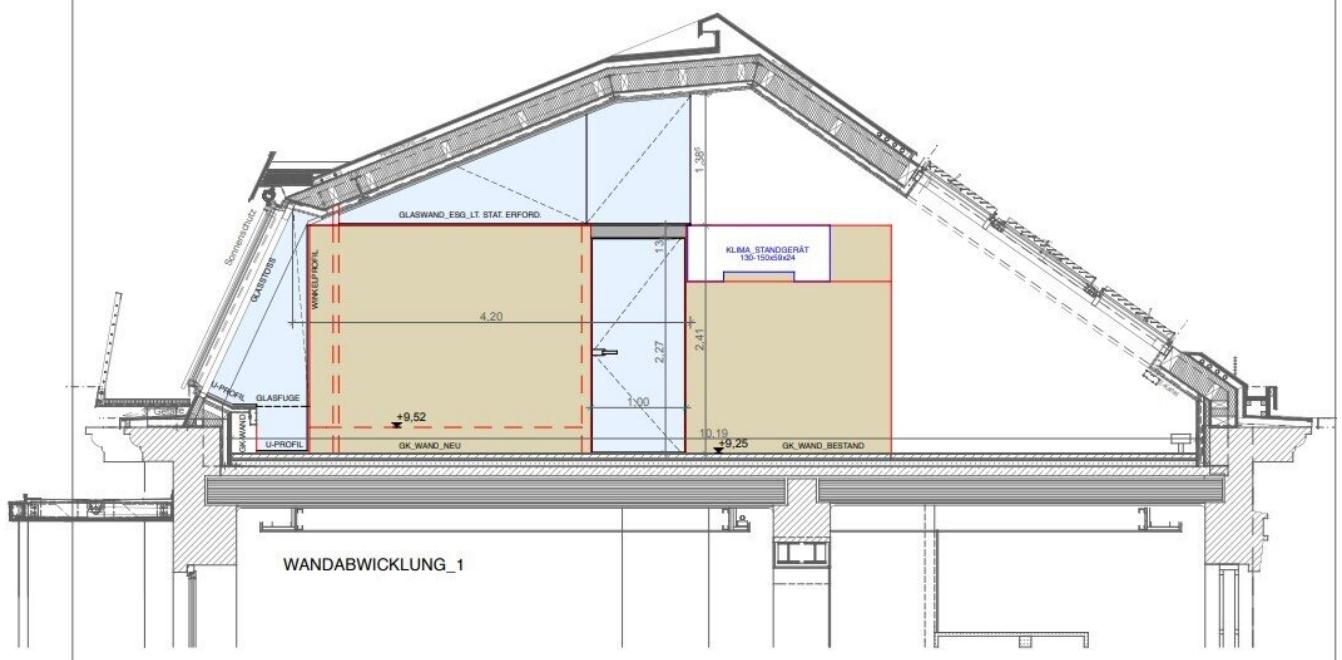


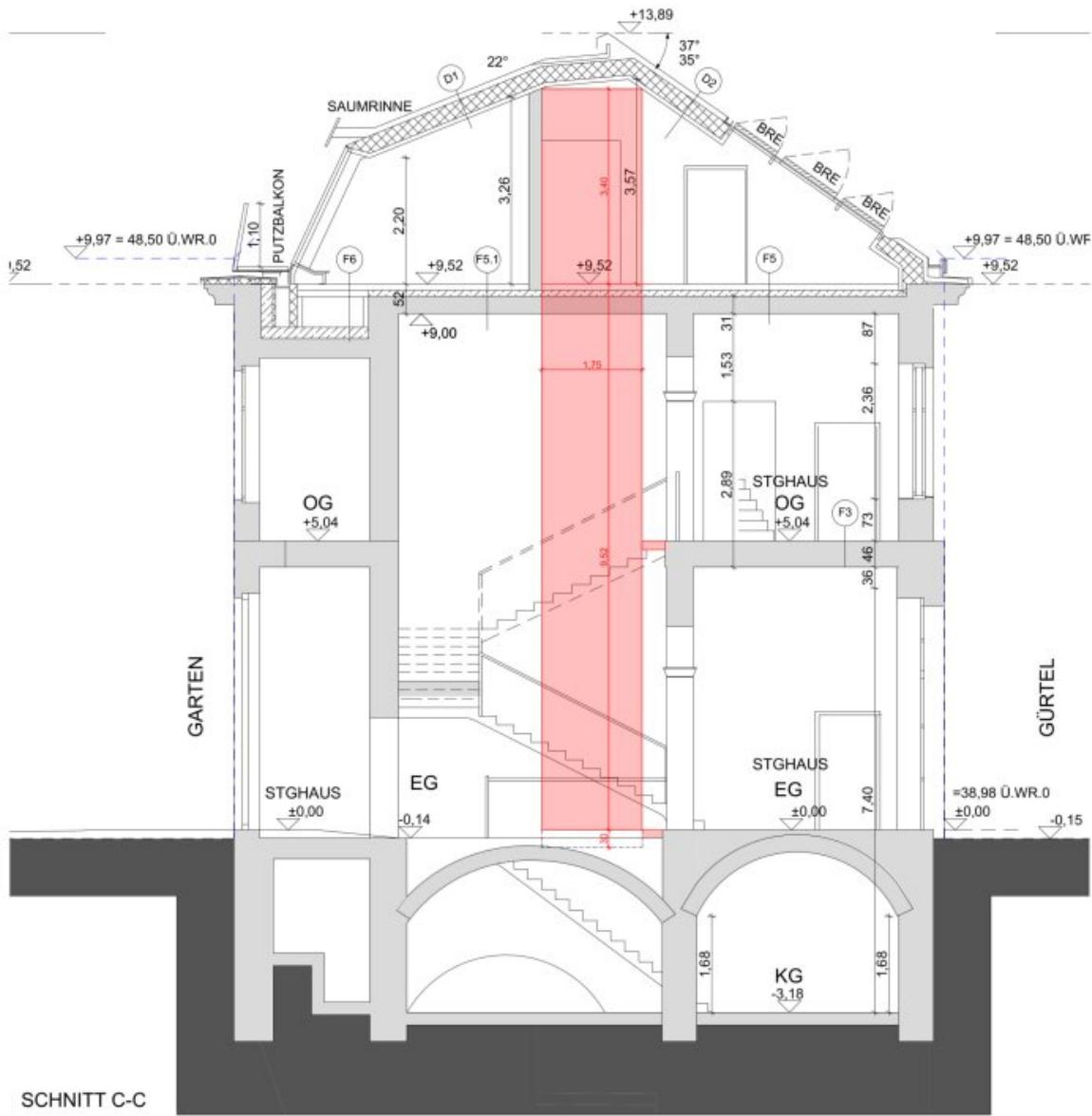


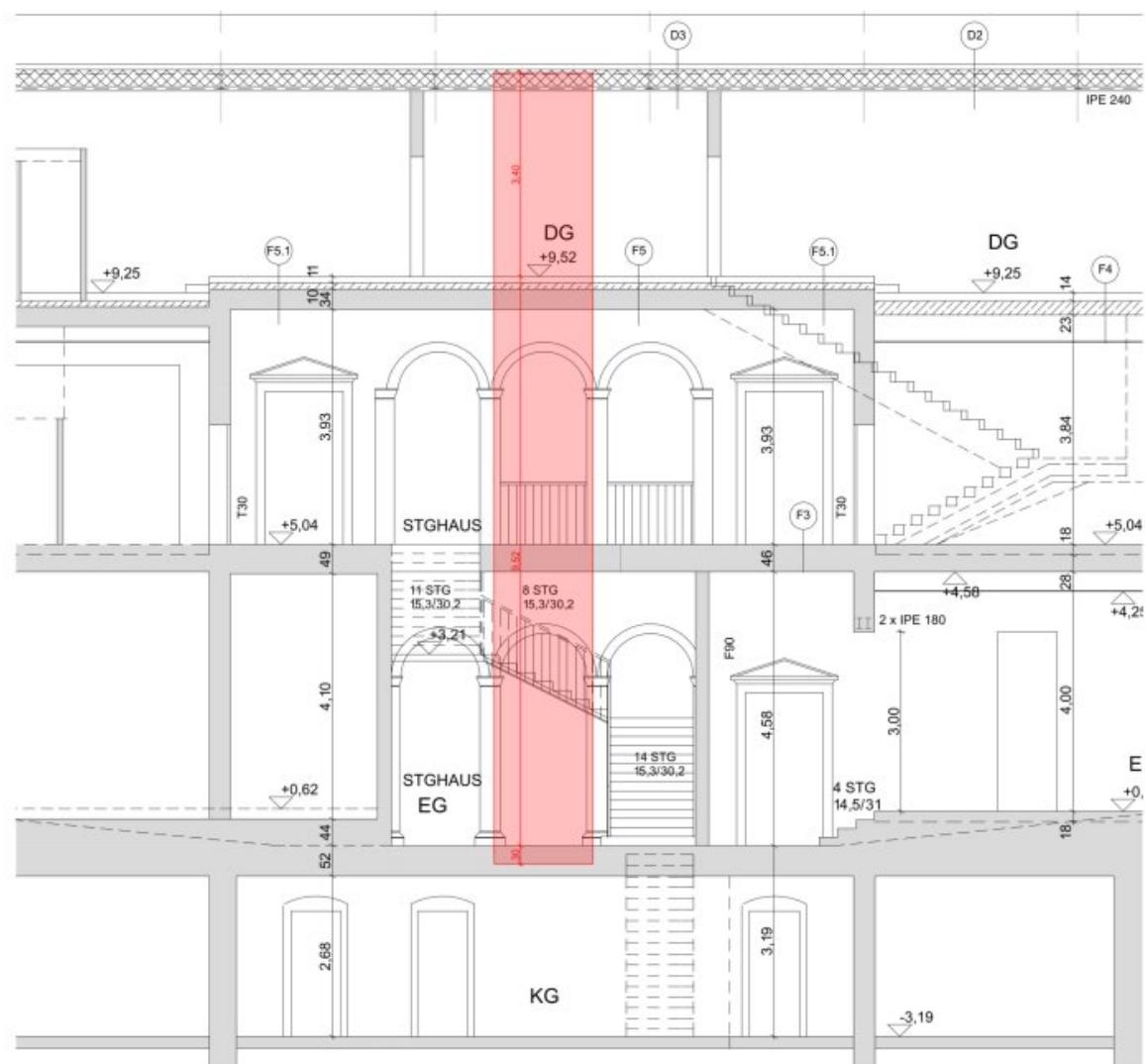
LIFESTYLE  
PROPERTIES

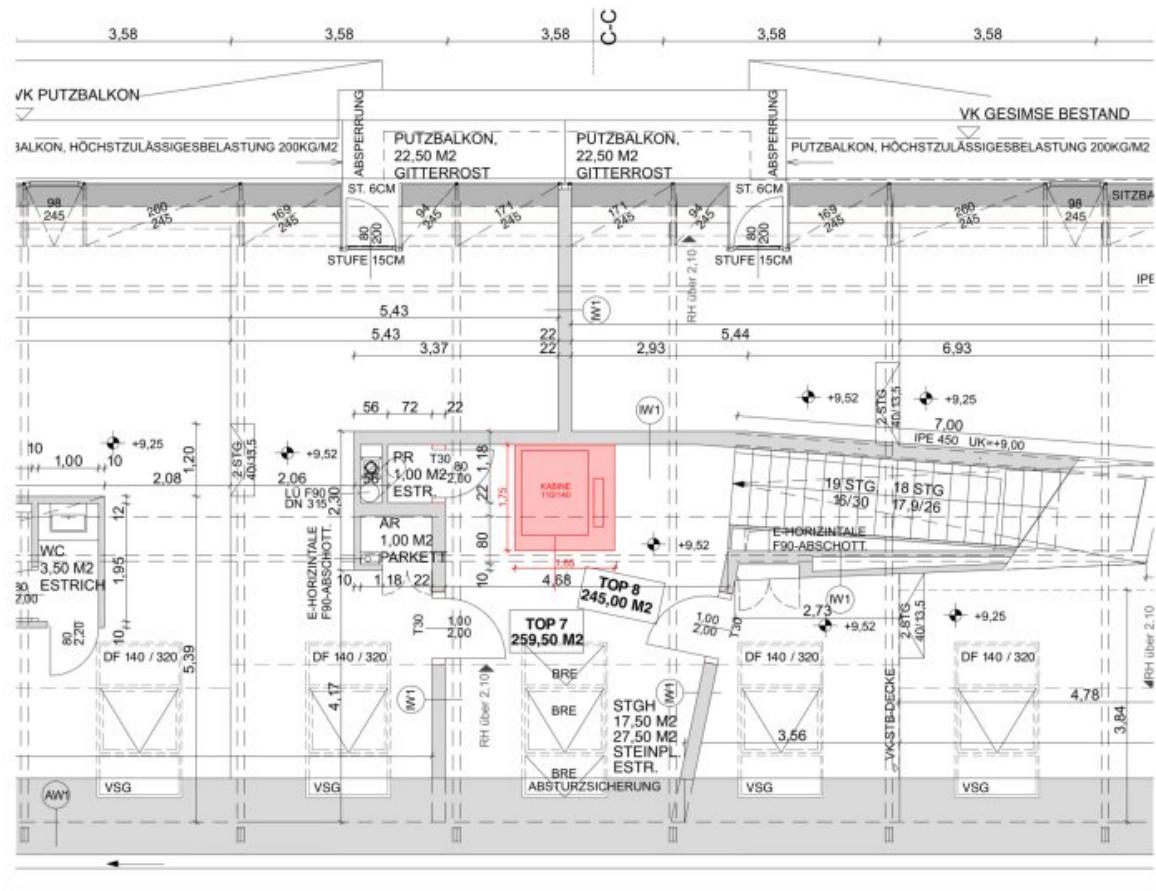




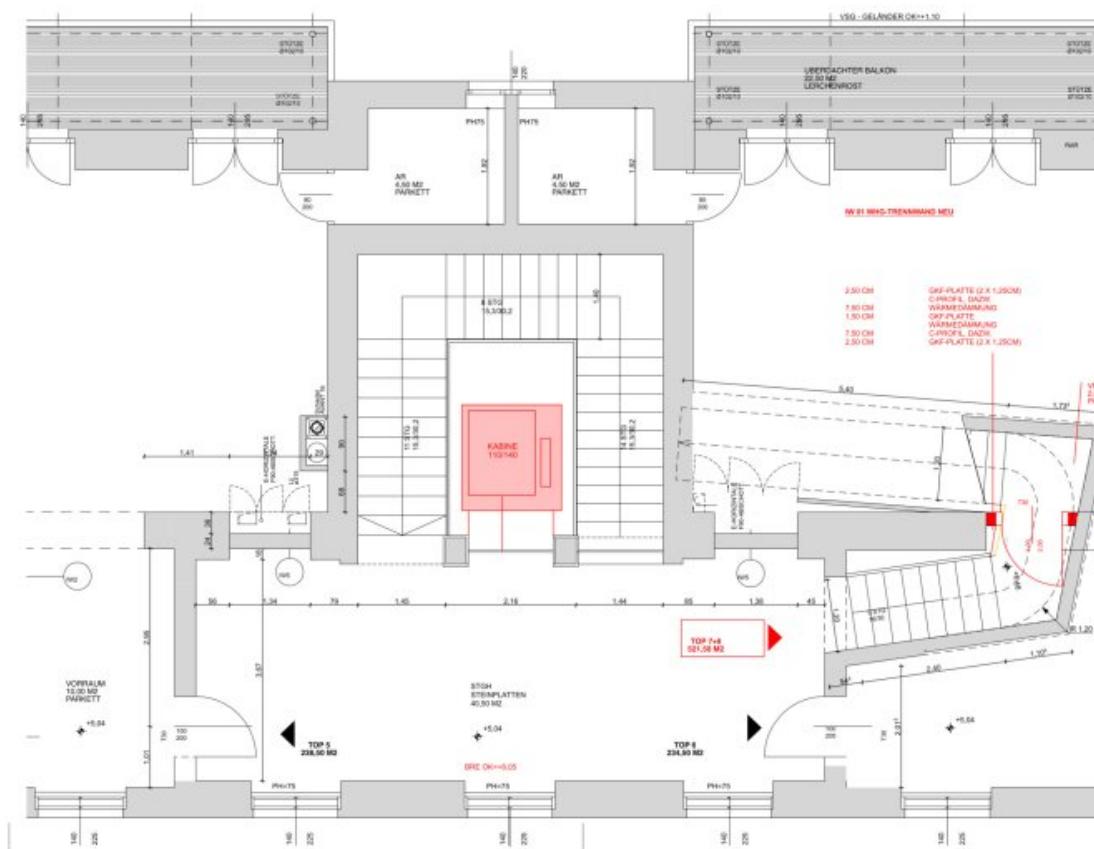


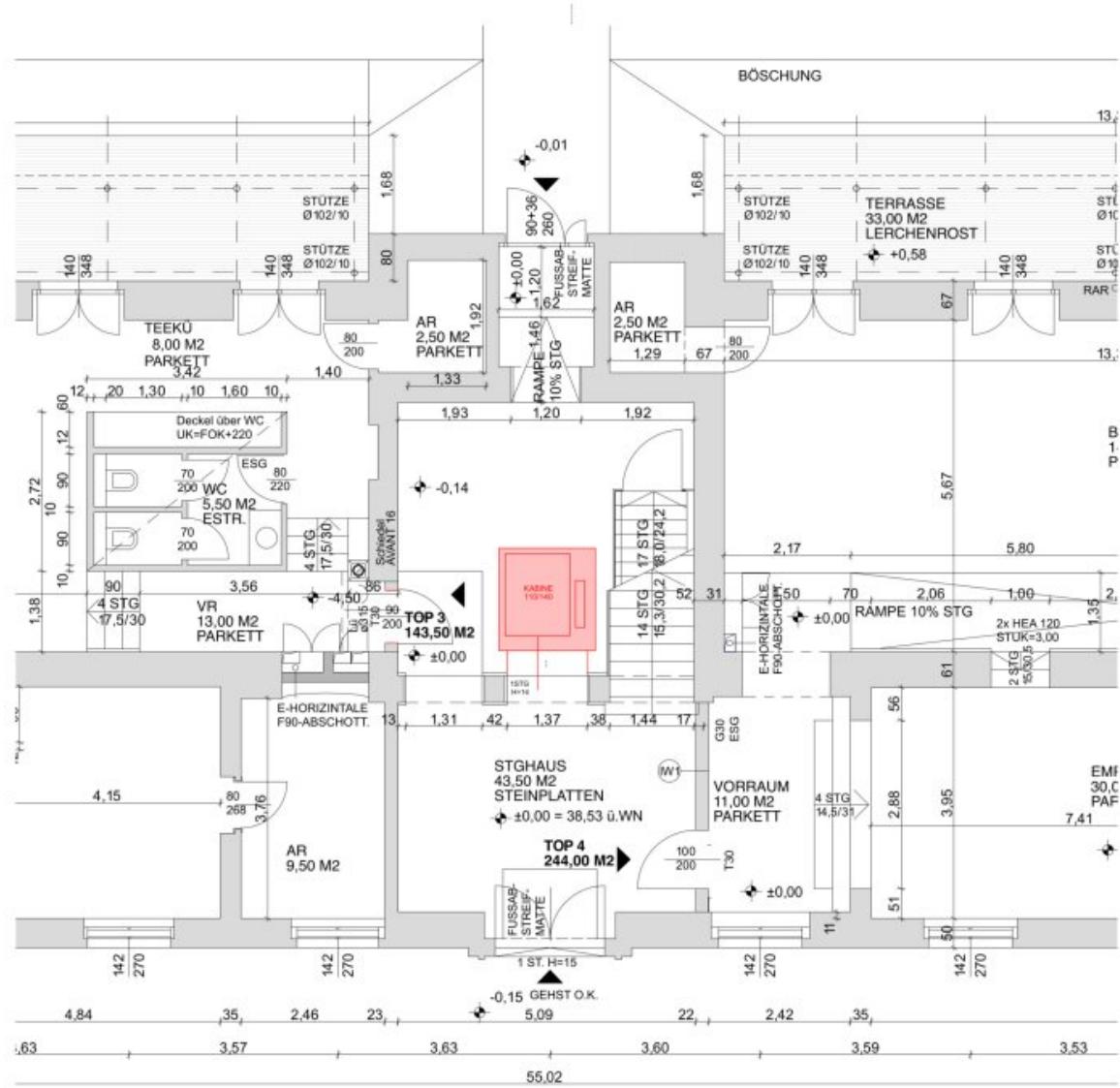


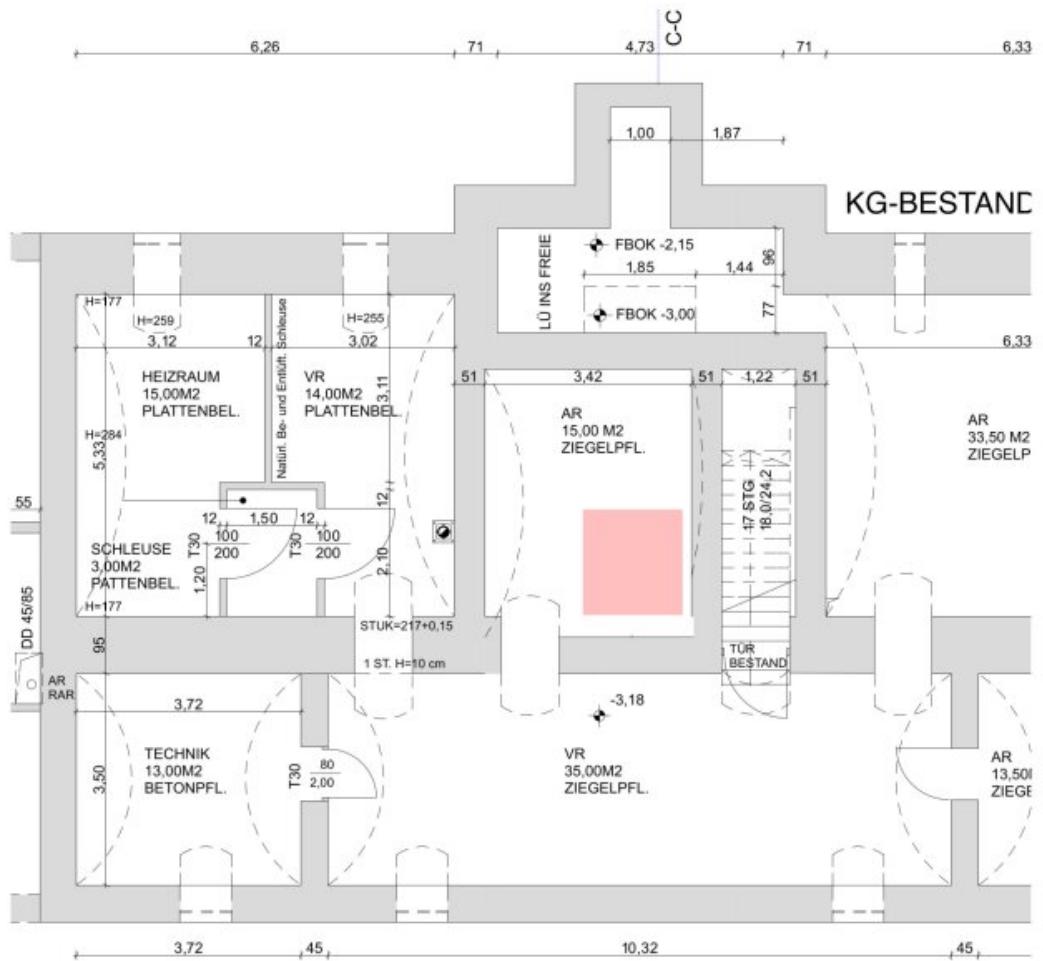




**DACHGESCHOSS M 1:100**  
LANDSTRASSER GÜRTEL 3, 1030 WIEN







**KG-BESTAND DEM NATURMASS ANGEPASST!!!!**

## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein atemberaubendes 10-Zimmer Büro in Toplage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Das sanierte Büro befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbau und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 504 m<sup>2</sup>. Es teilt sich auf in einen Empfang, einen Wartebereich, sechs Büroräume, zwei Besprechungsräume, zwei Teeküchen, ein Bad, zwei Toiletten, einen Kopierraum sowie einen Putzraum. Zusätzlich stehen zwei Balkone mit einer Fläche von ca. 9 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche zum Entspannen an der frischen Luft einladen. Die Hauträume des Objekts sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest.

Sie betreten das Büro und gelangen direkt in den einladenden Empfangsbereich, welcher weiter zum Wartebereich sowie zu den Büro- und Besprechungsräumen führt. Der ca. 58 m<sup>2</sup> große Wartebereich bietet Platz für diverse Sitzmöglichkeiten, um Ihren Gästen ein angenehmes Verweilen zu ermöglichen. Insgesamt stehen Ihnen sechs Büroräume mit Nutzflächen von ca. 18 m<sup>2</sup> bis ca. 160 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche durch die großen Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt werden und somit optimale Arbeitsbedingungen bieten. Die beiden Besprechungsräume weisen Flächen von ca. 34 m<sup>2</sup> und ca. 70 m<sup>2</sup> auf. Vom Eingang aus rechterhand finden Sie einen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Bürroraum vor, welcher zudem über zwei Balkone verfügt. Alle Büro- und Besprechungsräume erreichen Sie zentral vom Empfang bzw. Wartebereich aus. Gegenüber dem Wartebereich finden Sie zudem eine ca. 5 m<sup>2</sup> große Teeküche, ein Bad mit Dusche und WC sowie einen Kopierraum vor. Wenn Sie vom Eingang geradeaus gehen, erreichen Sie außerdem eine weitere Teeküche sowie ein Damen- und ein Herren-WC. Beheizt wird die Immobilie mittels Gas-Zentralheizung. Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage.

Die Lage und Infrastruktur des Büros sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die S-Bahn-Station Quartier Belvedere, die Straßenbahnenlinien 1, 18, D und O sowie die Buslinie 13A gewährleistet. Den Wiener Hauptbahnhof mit weiteren Anbindungen erreichen Sie zudem fußläufig in ca. 8 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Büro.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap