++NEU++ Großzügiges Geschäftslokal, ERSTBEZUG mit Garten! Garagen verfügbar!

Objektnummer: 58974

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	70,02 m²
Heizwärmebedarf:	113,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,16
Kaltmiete (netto)	1.765,05 €
Kaltmiete	1.995,00 €
Betriebskosten:	229,95 €
USt.:	399,00 €

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ADONIA
Immobilien

N
TOP 37
A
B
1
2
3
4
5
N

Objektbeschreibung

Befristet zu vermieten: Großzügiges Altbaubüro mit Garten in Top-Lage des 20. Bezirks

Fläche: ca. 121 m²

Gartenfläche: ca. 70 m²

Gesamtmiete: € 1.765,04 netto zzgl. 20 % USt

Tiefgaragenstellplätze: Optional für € 160/Monat

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt dieses **ca. 121 m² große Altbaubüro** mit einer **ca. 70 m² großen Gartenfläche** in einem gepflegten Gebäude in sehr guter Lage des 20. Bezirks. Das Büro befindet sich im **Hoftrakt** einer Liegenschaft mit zwei Trakten (Straßen- und Hoftrakt) und bietet eine ruhige und moderne Arbeitsatmosphäre.

Raumaufteilung (Erdgeschoss)

- Großzügige Bürofläche
- Getrenntes Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Küche
- Eigengärten auf beiden Seiten

(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation.)

Ausstattung

Das Büro wurde **generalsaniert** und hochwertig ausgestattet:

- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen
- **Nassräume:** Modern verfliest und mit Markenarmaturen ausgestattet

Zustand:

Das Büro wird **schlüsselfertig (ohne Küche)** im **Erstbezug** vermietet.

Lage und Infrastruktur

Das Büro liegt in einer ausgezeichneten Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks** und bietet hervorragende Infrastruktur:

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehdistanz
- **Ärzte:** Allgemein- und Fachmediziner fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist bequem erreichbar

Verkehrsanbindung

Das Büro ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahn:** Linie 33
- **U-Bahn:** U6-Station *Jägerstraße*

Preis und Konditionen

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 1.765,04 netto zzgl. 20 % USt

- **Optional:** Tiefgaragenstellplätze für € 160/Monat

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
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 <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap