++NEU++ Großzügiges Altbaubüro, ERSTBEZUG mit Garten in Hofruhelage! Garagen verfügbar!

Objektnummer: 59059

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,01 m²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	70,03 m²
Heizwärmebedarf:	113,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,16
Kaltmiete (netto)	1.765,02 €
Kaltmiete	1.994,97 €
Betriebskosten:	229,95 €
USt.:	398,99 €

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.

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien

seit 2014

ADONIA
Immobilien

A
N
N
N
N
5
N
2
N
4
N
3
1
N
N
N
B
TOP 37
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, generalsanierte Altbaubüro mit einer ca. 70 m² großen Gartenfläche. Das Büro befindet sich im **Hoftrakt** einer gepflegten Liegenschaft und bietet eine ideale Arbeitsumgebung in zentraler Lage des 20. Bezirks.

Raumaufteilung (Erdgeschoss)

- Großzügige Fläche
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Küche
- **Eigengärten auf beiden Seiten**

(Details siehe aktuelle Fotos und Grundriss.)

Ausstattung

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

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

Zustand:

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

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer **sehr guten Lage des 20. Bezirks** und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehdistanz
- **Gesundheitsversorgung:** Allgemein- und Fachmediziner fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

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

Preis

- **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