

**>AB SOFORT**



**Objektnummer: 1**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

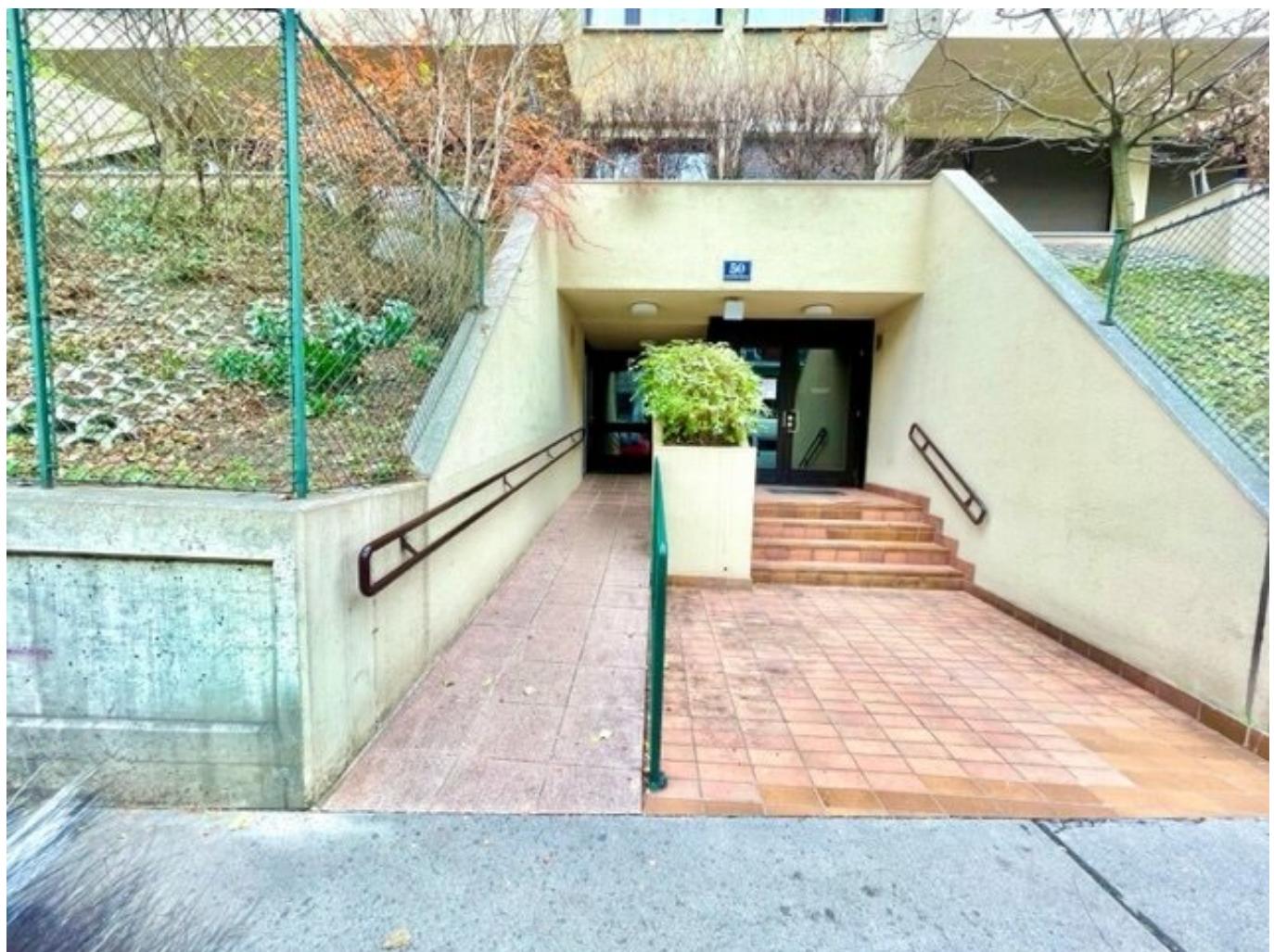
Adresse	Haizingergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	238,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	215,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	215,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Keller:	9,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaltmiete (netto)	2.349,00 €
Kaltmiete	2.769,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,93 €
Betriebskosten:	387,94 €
USt.:	553,90 €
Provisionsangabe:	

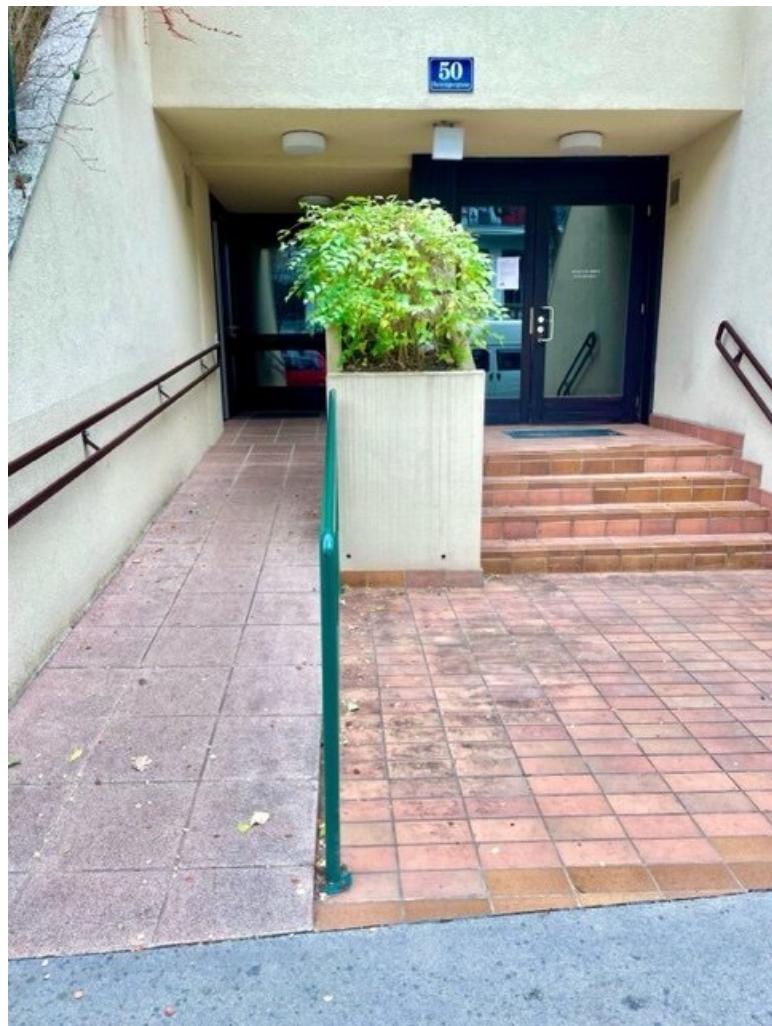
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













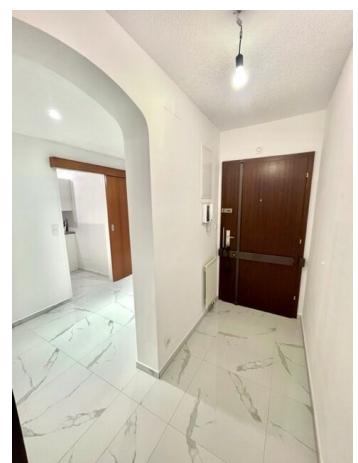
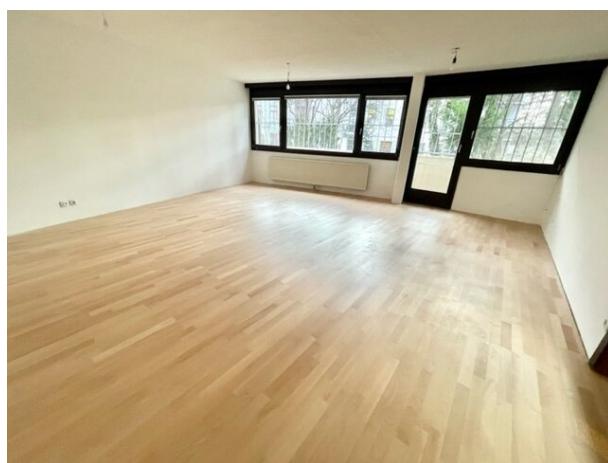


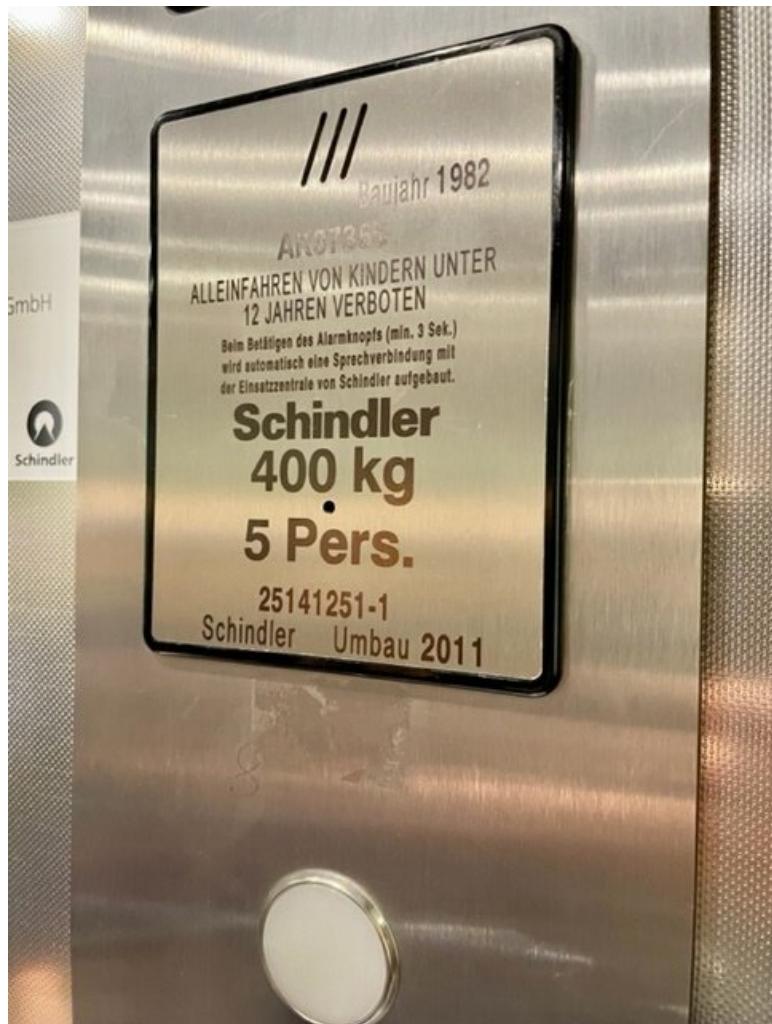


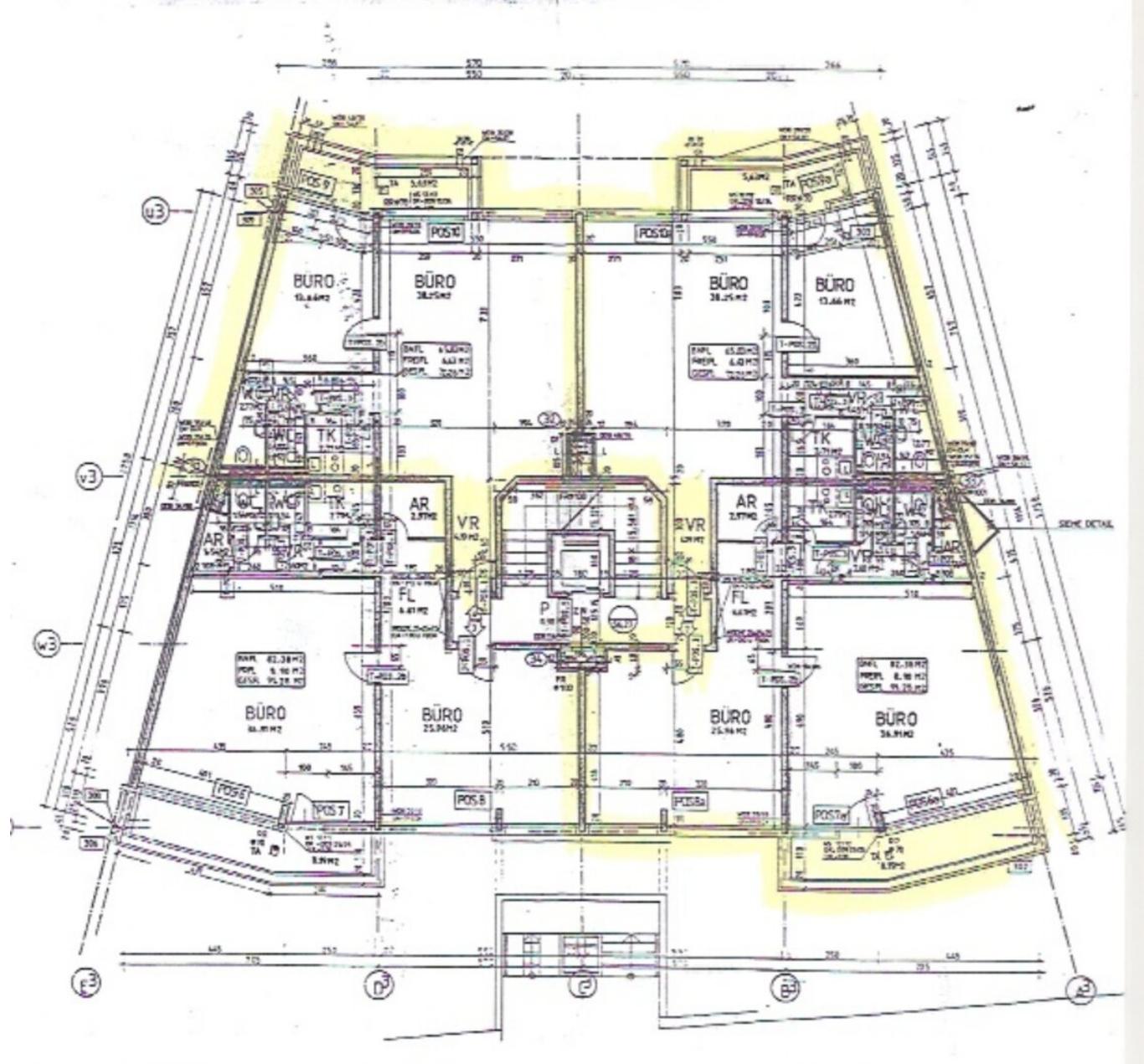




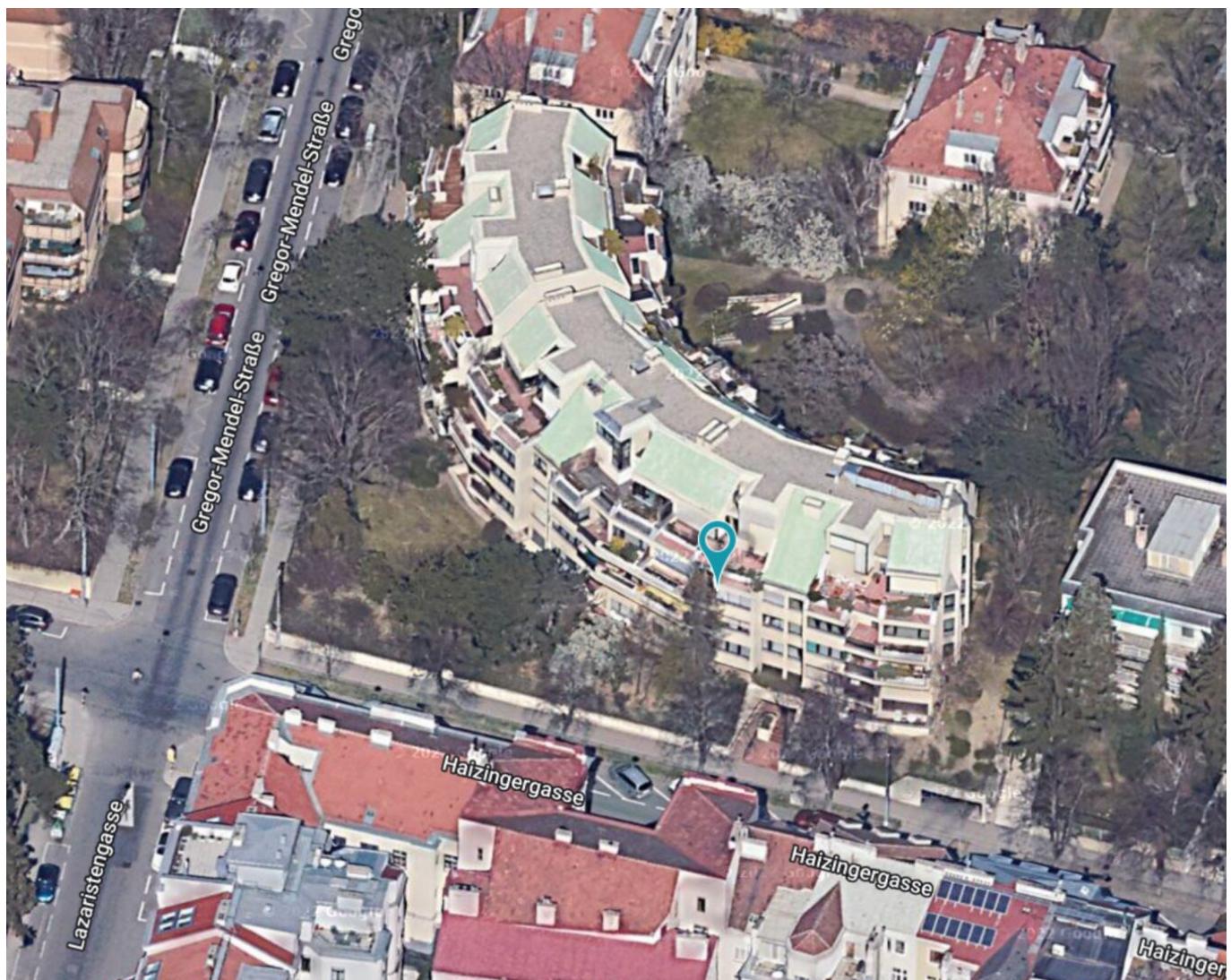












## Objektbeschreibung

### **EXZELLENTE BÜRO-ORDINATION-KANZLEI-ATELIER - Nähe TÜRKENSCHANZ PARK - 1180 WIEN-Bestlage!**

Zur Vermietung gelangt diese exzellente 6,5-Zimmer/Büro-Räume BÜRO-PRAXIS-ATELIER in Best-Lage Wiens für gehobene Ansprüche!

**VERFÜGBAR** wäre das **OBJEKT SOFORT !**

Dieses OBJEKT befindet sich in einem stilvoll gepflegten Mehrpartein-Hause (ca. 1985 erbaut) - WÄHRING, im 1.OG, selbstverständlich mit Lift erreichbar -BARRIEREFREI und mit eventuellen 2-3 separaten EINGÄNGE ( je nach Bedarf möglich! ).

Dieses herrliches **BÜRO-Komplex**, mit ca. 215 qm Gesamtfläche, zzgl. ca. 25 qm Außenflächen - Terrassen, teilen sich in **folgende Räumlichkeiten**:

- Einladendes Eingangsbereich / Vorzimmer;
- eventueller Kunden Wartebereich;
- 6 herrliche und großzügige Büro-Räume ( 3 davon mit Zugang in die Terrassen / Balkone );
- 3 Außenflächen - Terrasse/Balkone mit Blick ins Grüne - ParkAnlage;
- 2 sep.Toiletten mit Handwaschbecken;
- 1 Bad mit Dusche, 2 Handwaschbecken und Badewanne;
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinen - Anschluß;
- großzügige Küche, inkl. alle Einbaugeräte; perfekt geeignet für ein Mitarbeiter-Pausen-Raum;

- Verbindung - Flur;
- zusätzlich 1/ oder 2 weiterer (privater) Eingangsbereich / Vorzimmer, usw....

Alle Räume sind mit hochwertigen Parkettholzböden (Eichenparkett) ausgestattet und haben großzügige Fensterelemente, die diese mit Licht durchfluten. Eingangs-Bereiche, Vorzimmern, WC ?s, Bad, Abstellraum und Küche sind mit hochwertigen Fließen ausgestattet ! Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

GARAGEN-Plätze (1oder2) befinden direkt im HAUS-ANMIETUNG möglich!

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln, wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen - TÜRKENSCHANZ-PARK, Währungen Straße/Gentzgasse zahlreiche Gastronomie etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

***„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap