

# **MODERNES BÜRO MIT BLICK AUF DAS SCHLOSS BELVEDERE - MIT EIGENER TIEFGARAGE**



**Objektnummer: 2311**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 144,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.256,17 €
<b>Kaltmiete</b>	4.897,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	556,23 €
<b>Heizkosten:</b>	465,10 €
<b>USt.:</b>	1.072,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

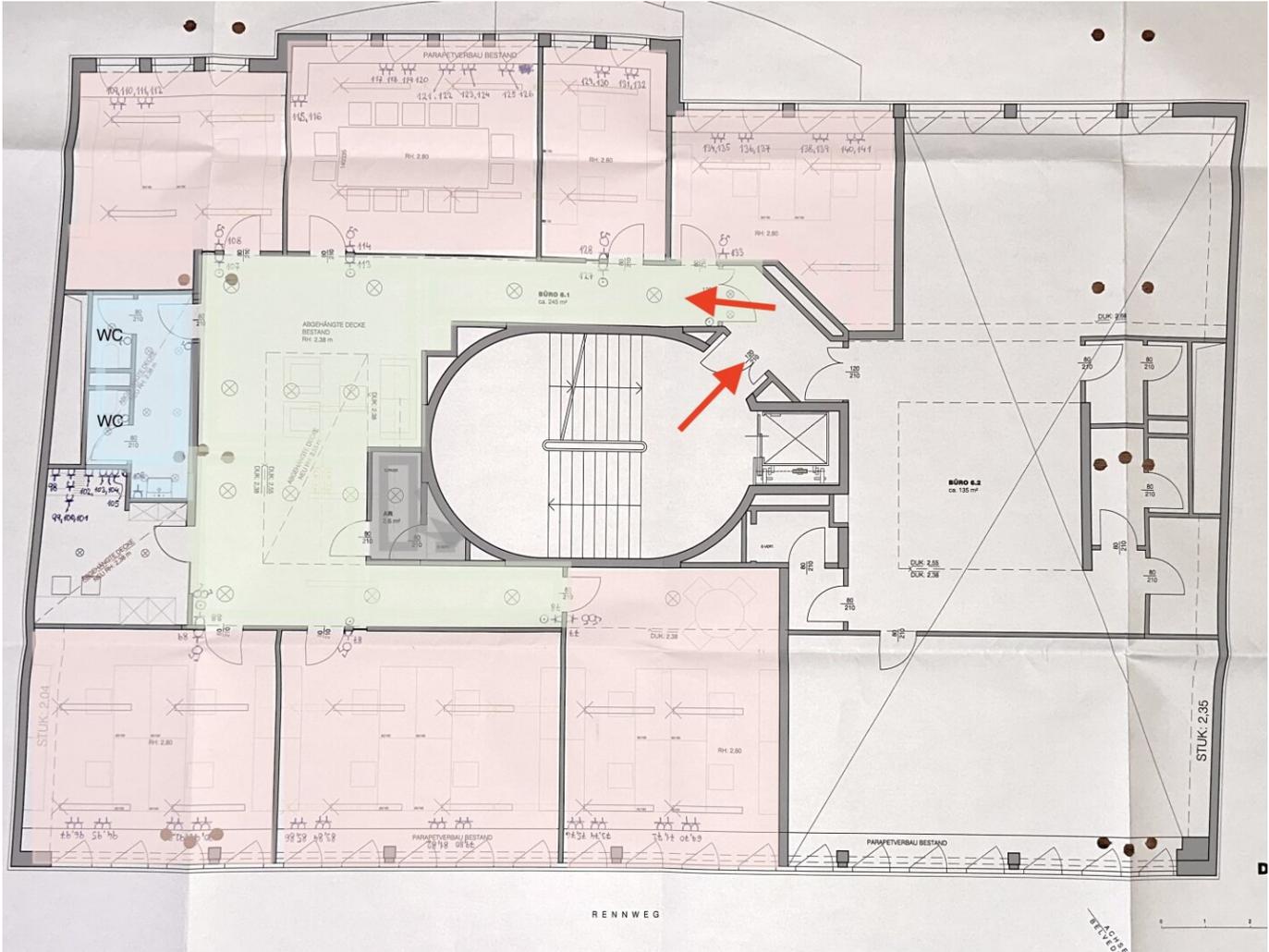
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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









## Objektbeschreibung

### TOP-BÜROFLÄCHE vis à vis vom SCHLOSS BELVEDERE

Das Büro wird noch renoviert vor Einzug des neuen Mieters (Wände und Böden).

#### HIGHLIGHTS:

- 245 m2 im 6. LIFTSTOCK
- TOP LAGE - GRENZE ZUM 1. BEZIRK / SCHWARZENBERGPLATZ
- TRAUMHAFTE AUSSICHT AUF DAS SCHLOSS BELVEDERE
- HELLE, GROSSZÜGIGE BÜROFLÄCHE MIT VIELEN GLASELEMENTEN IN EINEM MODERNEN BÜROGEBÄUDE
- MODERN AUSGESTATTET - SOFORT BEZIEHBAR

KFZ-Garagenplätze kann man selben Haus anmieten.

#### RAUMAUFTEILUNG

- 7 ZIMMER - zentral begehbar
- GANG mit offenem BEREICH/EMPFANG
- 2 WCs
- KÜCHE
- AR

## **AUSSTATTUNG**

- Raumkühlung und Heizung über Fancoils (=Gebläsekonvektor), Fancoils ist die umweltfreundliche Alternative zur Klimaanlage
- Fernwärme
- Einbauküche mit Geschirrspüler
- Fliesen, Teppich

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Toplage, in einem modernen Bürogebäude im Botschaftsviertel, wenige Schritte vom Schwarzenbergplatz entfernt. Ein Billa befindet sich im selben Haus.

Der Garten des Schloss Belvederes kann für Büropausen optimal genutzt werden.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Straßenbahn 71
- Bus 4A

## **RESÜMEE**

**WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap