

**Repräsentative Bürofläche in Toplage des 9. Bezirks –
Nähe Votivkirche & Schottentor - derzeit in Renovierung!**



Objektnummer: 5967

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Bürofläche:	150,59 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 105,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaltmiete (netto)	1.853,41 €
Kaltmiete	2.246,53 €
Betriebskosten:	340,15 €
USt.:	224,66 €

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

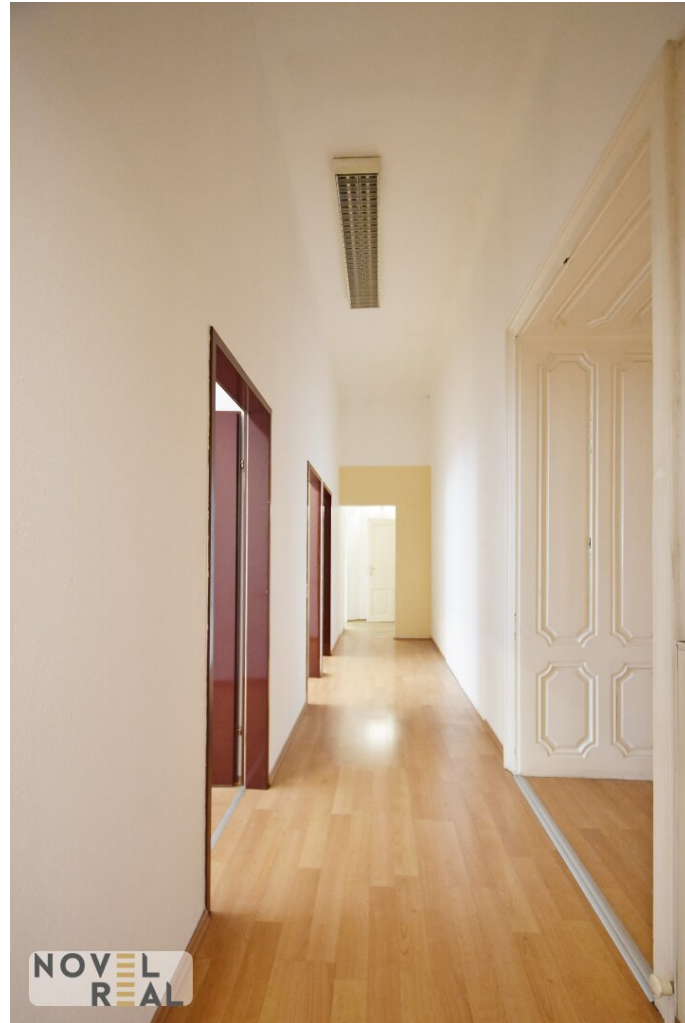
T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

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



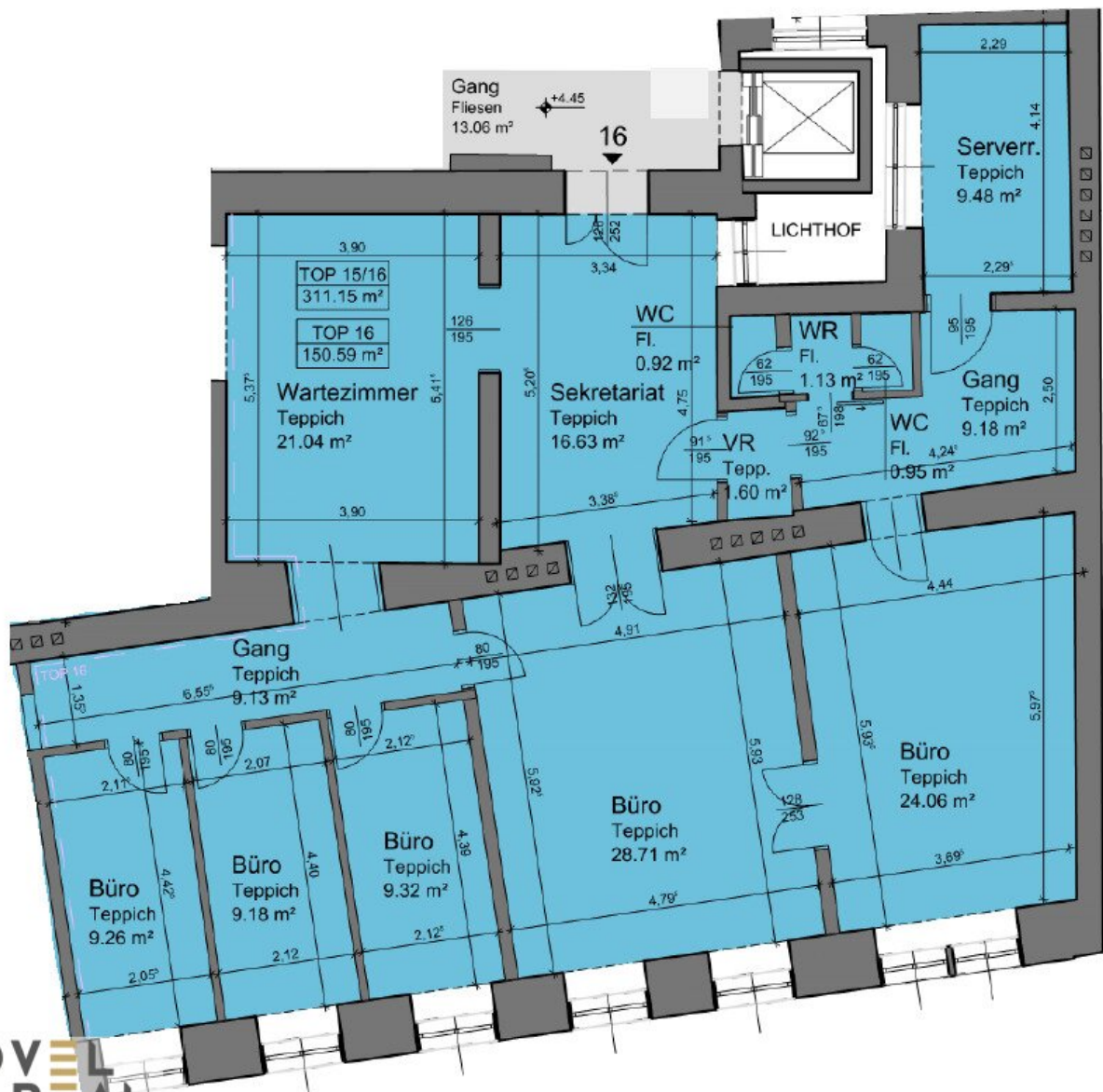












Objektbeschreibung

Diese großzügige Büroeinheit im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk bietet auf ca. 150 m² eine ideale Kombination aus Funktionalität und Repräsentativität. Die Fläche umfasst sieben vielseitig nutzbare Räume, darunter ein einladendes Wartezimmer, ein separates Sekretariat, ein moderner Serverraum sowie getrennte Sanitärbereiche.

Hinweis:

- Die umfassende Renovierung der Wohnung wird aktuell durchgeführt, sodass sie in etwa sechs Monaten bezugsfertig sein wird.
- Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Highlights:

- Großzügige Einzel- und Teamarbeitsplätze
- Sehr gute Raumaufteilung mit klarer Struktur
- Moderne Ausstattung nach Renovierung
- Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U2 Schottentor, Straßenbahnen, Busse)

Lage:

Nur wenige Schritte von der Votivkirche entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Universität Wien sowie zum Schottentor. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Gastronomie, Nahversorgern und Dienstleistern.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Deniz Canakli telefonisch unter **+43 660 3285843** oder per E-Mail: **dc@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap