

**ERSTBEZUG - Büro mit Flair - top Lage nahe  
Schwarzspanierstraße**



**Objektnummer: 6178/707**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	75,20 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	75,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.398,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.566,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,09 €
<b>USt.:</b>	313,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Sajowitz**

SAJOWITZ Immobilien  
Missindorfstraße 3  
1140 Wien







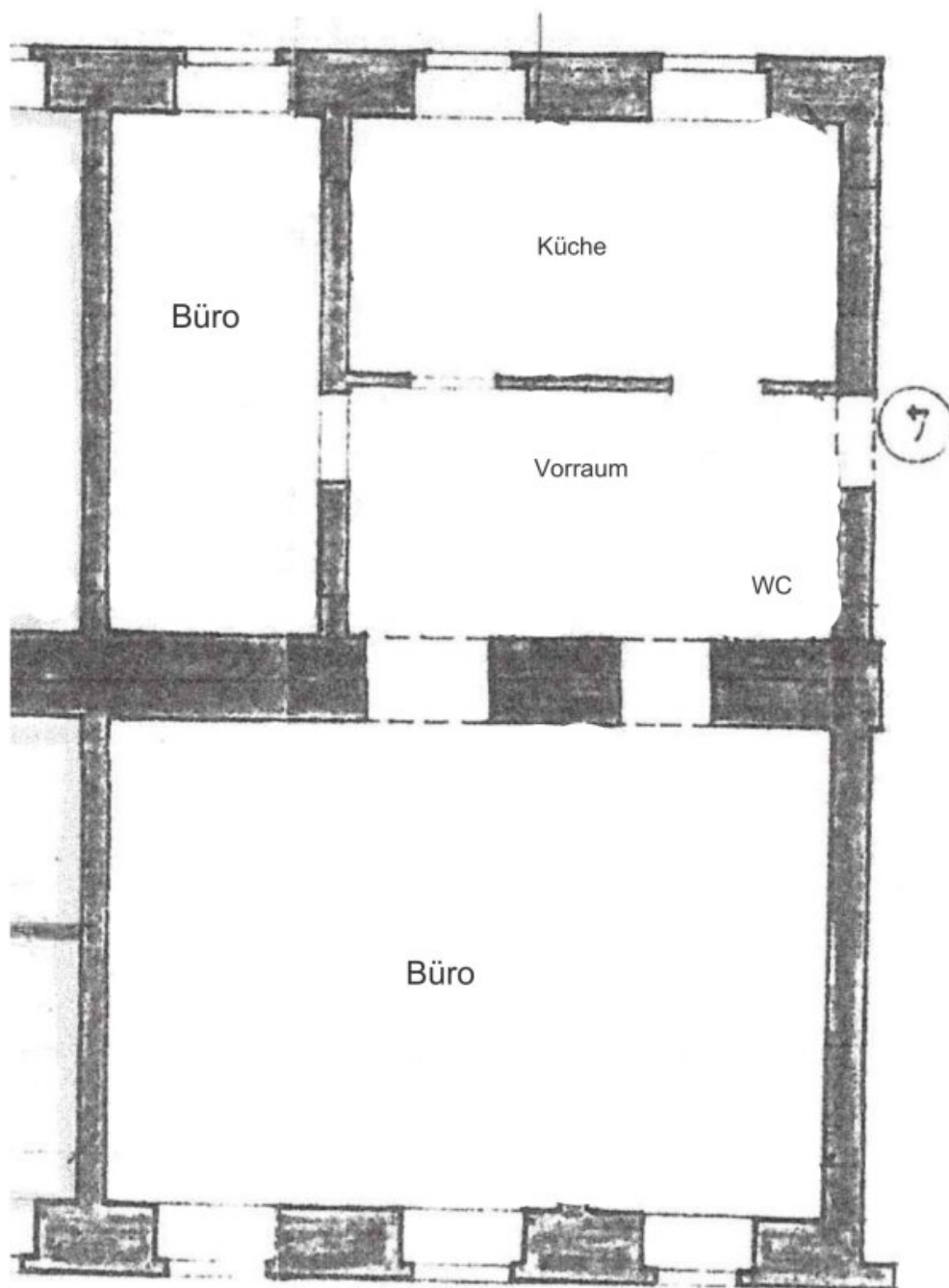














# Objektbeschreibung

**Schönes Büro | Praxis in ruhiger Lage - ERSTBEZUG - UNBEFRISTET**

## LAGE

Das Büro befindet sich im **Erdgeschoss** in einem typischen **Wiener Biedermeierhaus ruhig gelegen** nahe der Währinger Straße und Schwarzspanierstraße. Eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung sowie beste Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. **Gute Parkmöglichkeit** (5 Gehminuten) bietet die **Otto Wagnerplatz Tiefgarage**.

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

2 Büroräume

Küche

WC

## AUSSTATTUNG

Soeben komplett neu renoviert bietet dieses schöne Büro mit seinen Gewölben, guter Raumhöhe und Fußbodenheizung ein angenehmes Wohlfühlgefühl. Hochwertige Vinylböden und ein guter Grundriss bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Angaben bearbeitet werden.

Bei Interesse an einer Besichtigung bzw. Fragen stehe ich Ihnen unter der Mobil-Nr.: 0664/511

99 17 gerne auch am Wochenende persönlich zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben auf Informationen des Abgebers oder ihm beauftragten Dritten beruhen. Wir übernehmen keine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **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 <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap