

****NEU** Porzellangasse, Altbau-Büro in Toplage im
Servitenviertel, 3-Zimmer (getrennt begehbar)**



Objektnummer: 61111

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.356,16 €
Kaltmiete	1.581,15 €
Betriebskosten:	152,80 €
USt.:	316,22 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40







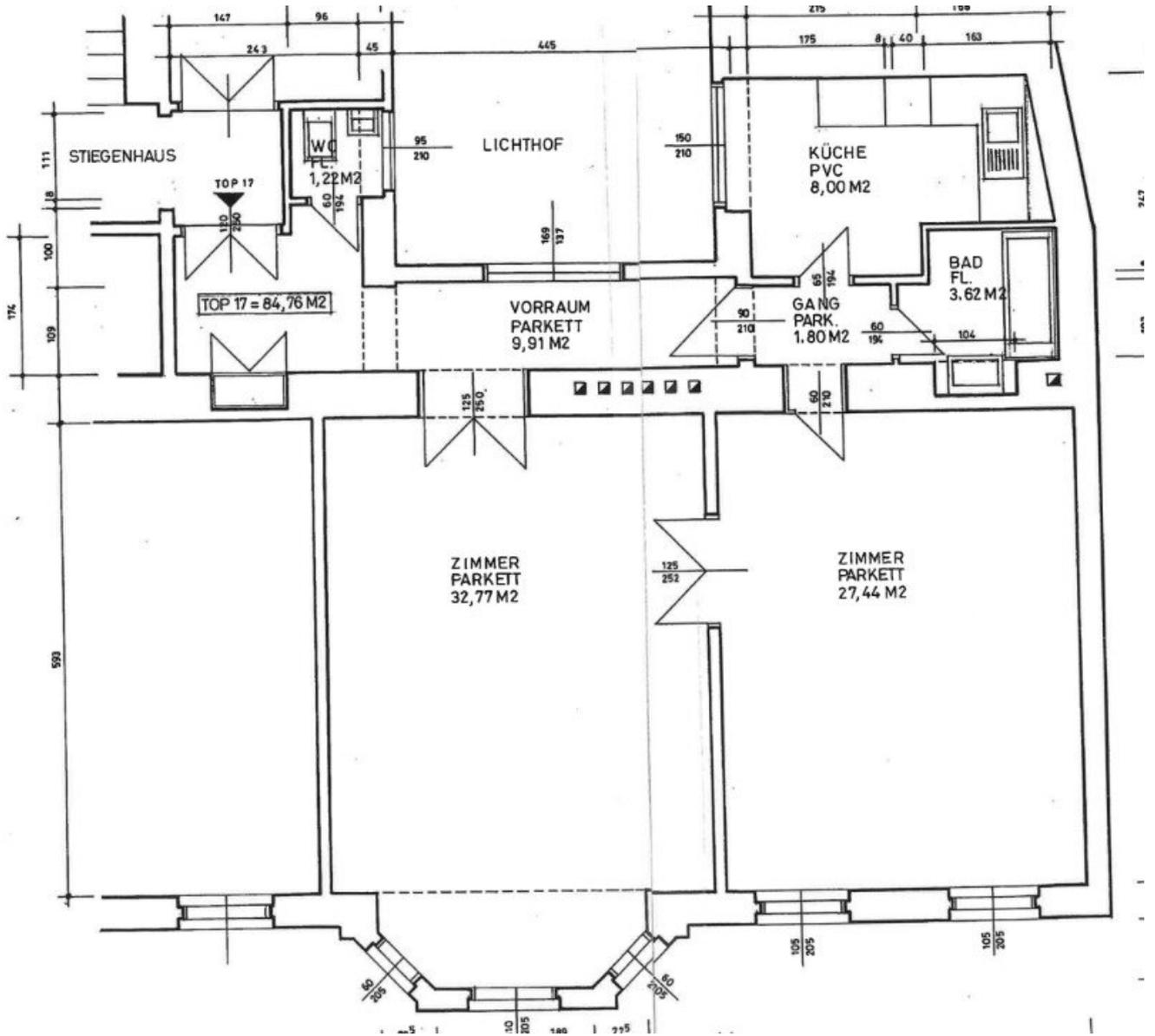












Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** (5 Jahre) gelangt ein **sehr helles, ca. 85 m² großes Büro** im 2. Stock eines gepflegten Altbaus in **absoluter Bestlage** im 9. Wiener Gemeindebezirk, direkt im **Servitenviertel**.

Dieses Objekt ist noch bis 31.09.2025 vermietet.

Die Immobilie besticht durch einen **tollen Grundriss** mit **drei großzügigen, getrennt begehbaren Räumen**, einer separaten Küche, einem Badezimmer und einem WC.

Raumaufteilung

Alle Räume sind **getrennt begehbar**:

- Vorraum
- WC (separat)
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer
- Küche

(Siehe Grundriss & Beispielbilder der Nachbarwohnung)

Zustand / Ausstattung

- guter Zustand

- Altbaucharme mit hohen Räumen
- Objekt befindet sich im **2. Stock mit Lift**
- Direkt beim **Palais Liechtenstein**

Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U4 – Station *Roßauer Lände*
- **Straßenbahnlinien:** D, 1, 5, 33
- **Buslinie:** N38
- **Innenstadt in ca. 10 Minuten erreichbar**

Lagebeschreibung

Toplage im **Servitenviertel, Porzellangasse**, 1090 Wien:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Apotheken, Bekleidung, Restaurants etc.) fußläufig erreichbar
- Nähe zu Universitäten, Kindergärten, Schulen, dem AKH
- Beliebt bei Ärzten, Medizinstudenten und Pflegepersonal
- Neben dem **Gartenpalais Liechtenstein**, nahe **Augarten** und **Donauinsel** – ideale Freizeitmöglichkeiten

Preis / Kosten

- **Gesamtmiete (inkl. BK & USt):** € 1.897,37 / Monat
- **Kaution:** 3 Brutto-Monatsmieten
- **Provision:** 3 Brutto-Monatsmieten + 20 % USt
- **Befristung:** 5 Jahre

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Alle hier veröffentlichten 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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap