

**Schönes Büro im 3. Bezirk (6 Büroräume) mit großer  
Innenhofterrasse - 1030 Wien, Barichgasse - Nähe  
Rudolfstiftung - unbefristet (!)**



**Objektnummer: 1210**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 96,09 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 85,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,13                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.402,91 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.645,06 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 242,15 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 329,01 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

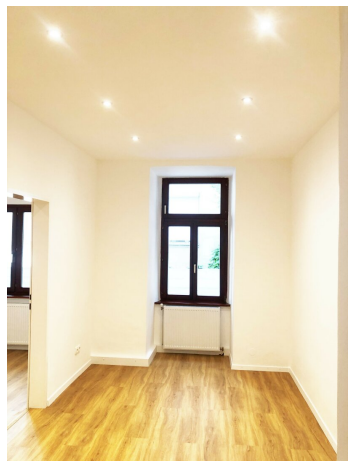
## Ihr Ansprechpartner

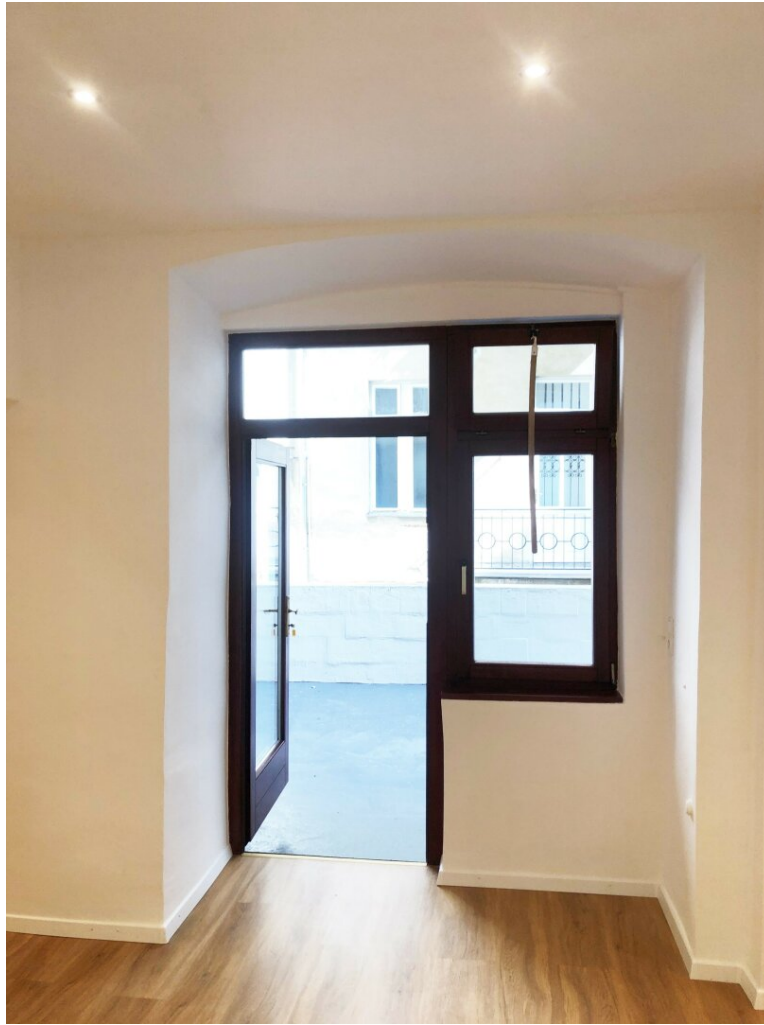


**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien





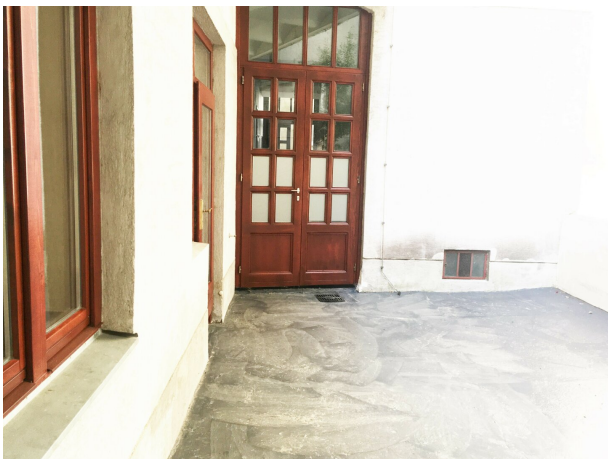




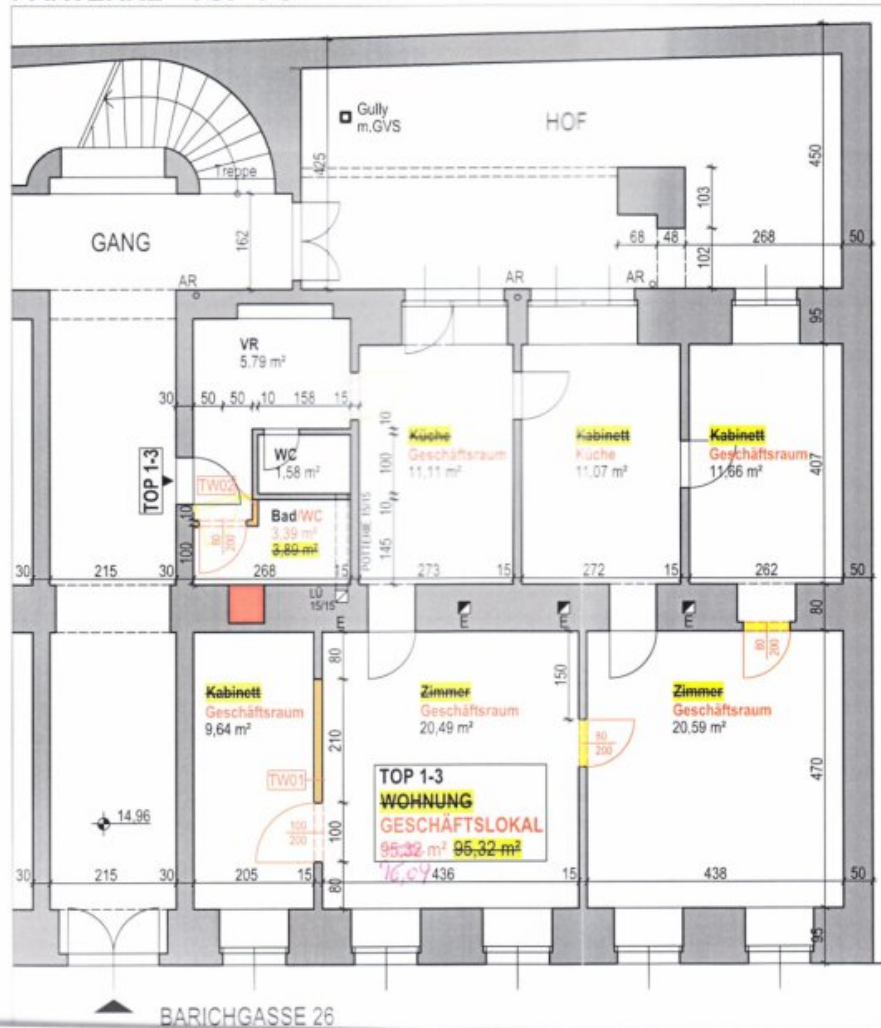








# PARTERRE - TOP 1-3



## Objektbeschreibung

Das **gut geschnittene, ruhige Stadtbüro** liegt im **3. Wiener Gemeindebezirk** nahe dem **Dannebergplatz** und der **Landstraßer Hauptstraße**.

Aufgrund der Lage verfügt das gegenständliche Büro über eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung**, sowie eine **sehr gute Infrastruktur im unmittelbaren Nahbereich**.

Das soeben neu **renovierte Büro** weist eine **Bürofläche** von **96,09m<sup>2</sup>** auf und gliedert sich wie folgt:

- 1 Vorraum
- 1 Kunden-WC
- 1 Mitarbeiterbadezimmer mit Waschtisch, Badewanne und WC
- 1 Küche/Teeküche mit Kochzeile, Abwasch und Kühlschrank
- 5 Büroräume

Im Rahmen der Vermietung steht dem Büro eine großzügige **ca. 40m<sup>2</sup> große Innenhofterrasse** als **besonderes Highlight** zur prekarischen Nutzung exklusiv zur Verfügung.

Das Büro wird durch ein ca. **4m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** ergänzt. Im Haus gibt es einen **allgemeinen Fahrradabstellraum**.

Das ansprechende Stadtbüro wird **unbefristet** vermietet.

Die Vergebührung des Mietvertrages ist vom Mieter zu tragen.

**Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen "Ihr neues Stadtbüro" persönlich präsentieren zu dürfen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap