

**++NEU++ Representatives 4-Zimmer ALTBAUBÜRO/Praxis
in absoluter BESTLAGE!**



Objektnummer: 61290

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	163,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,43
Kaltmiete (netto)	2.287,28 €
Kaltmiete	2.611,61 €
Betriebskosten:	263,47 €
USt.:	522,32 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien



















ADONIA

Immobilien

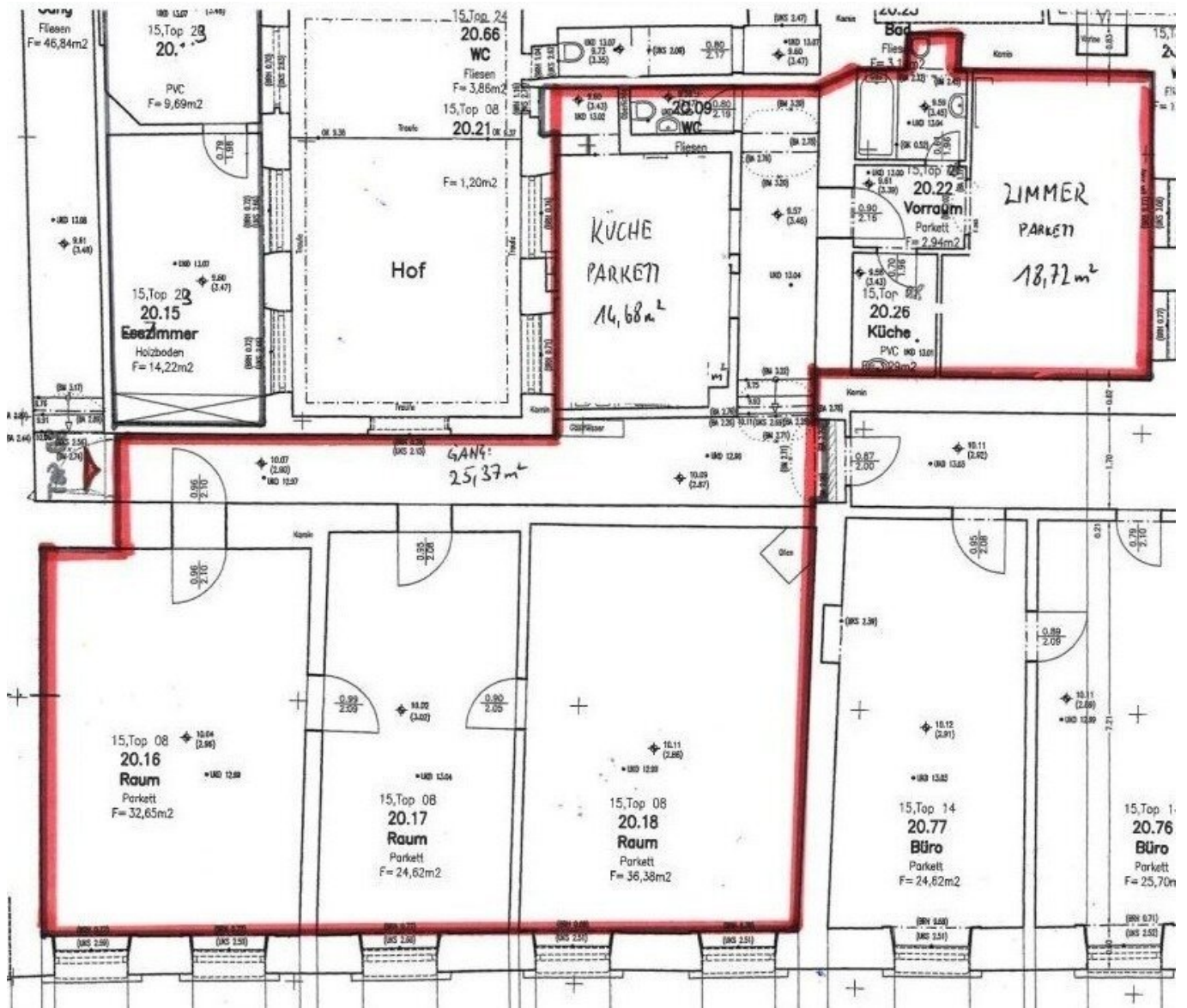


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Stilvolles 4-Zimmer-Büro in Toplage des 1. Wiener Gemeindebezirks zu vermieten

Dieses ca. 163 m² große Büro besticht durch seine ausgezeichnete Lage im Herzen des 1. Bezirks in Wien und bietet ideale Voraussetzungen für Ihre geschäftlichen Anforderungen.

Besichtigungstermin vereinbaren

Bitte senden Sie uns unbedingt eine **schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir garantieren eine Antwort noch am selben Tag!

Räumlichkeiten

Das Objekt umfasst folgende Bereiche:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Gäste-WC
- Einbauküche
- 4 Zimmer (siehe Plan und Fotodokumentation)

Zustand

Das Büro befindet sich in einem sehr guten, sofort nutzbaren Zustand. Die klassischen Flügeltüren verleihen den Räumlichkeiten den unverkennbaren Wiener Altbaucharme.

Haus

Das Objekt liegt im zweiten Stock eines wunderschönen Stilaltbaus. Bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist.

Lage

Das Büro befindet sich in der Johannesgasse, 1010 Wien, und bietet eine **exzellente Infrastruktur**:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken, Restaurants und mehr sind fußläufig erreichbar.
- **Öffentliche Anbindung:**
 - **U-Bahnstation Stephansplatz** (U1, U3) wenige Gehminuten entfernt
 - **Straßenbahnlinie 2** in unmittelbarer Nähe
 - Weitere Anbindungen über Karlsplatz und Wien Mitte ermöglichen eine ausgezeichnete Verbindung innerhalb und außerhalb Wiens.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet der nahegelegene Stadtpark. Die zentrale Lage lädt zudem zu ausgedehntem Shopping und geselligen Stunden in den umliegenden Cafés und Bars ein.

Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** Stephansplatz (U1, U3)
- **Straßenbahn:** Linie 2
- Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt.):** 3.133,93€ monatlich
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Maklerprovision:** 3 Bruttomonatsmieten + 20 % USt
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre
- **Verfügbar ab:** Sofort

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.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap