

**Mariahilfer Straße - Büro mit Terrasse & Garten - Parkplatz  
möglich**



**Objektnummer: 4760/625**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Andreasgasse 6                          |
| Art:              | Büro / Praxis                           |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1070 Wien                               |
| Baujahr:          | 2001                                    |
| Zustand:          | Neuwertig                               |
| Möbliert:         | Teil                                    |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 14,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:       | 14,00 m <sup>2</sup>                    |
| Bürofläche:       | 14,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 1                                       |
| WC:               | 2                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Garten:           | 25,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaltmiete (netto) | 420,05 €                                |
| Kaltmiete         | 523,96 €                                |
| Betriebskosten:   | 61,66 €                                 |
| Heizkosten:       | 5,68 €                                  |
| Sonstige Kosten:  | 42,25 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

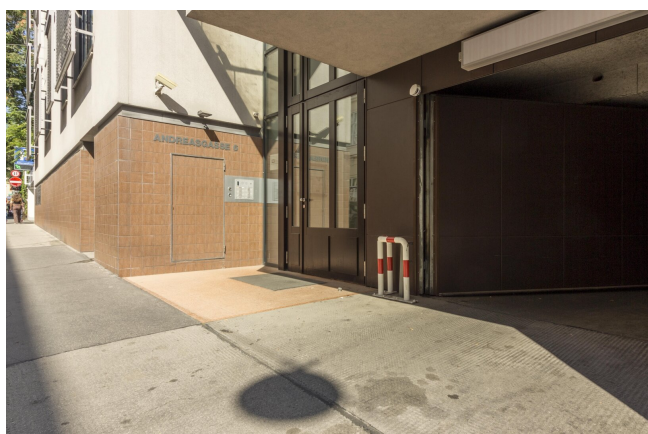
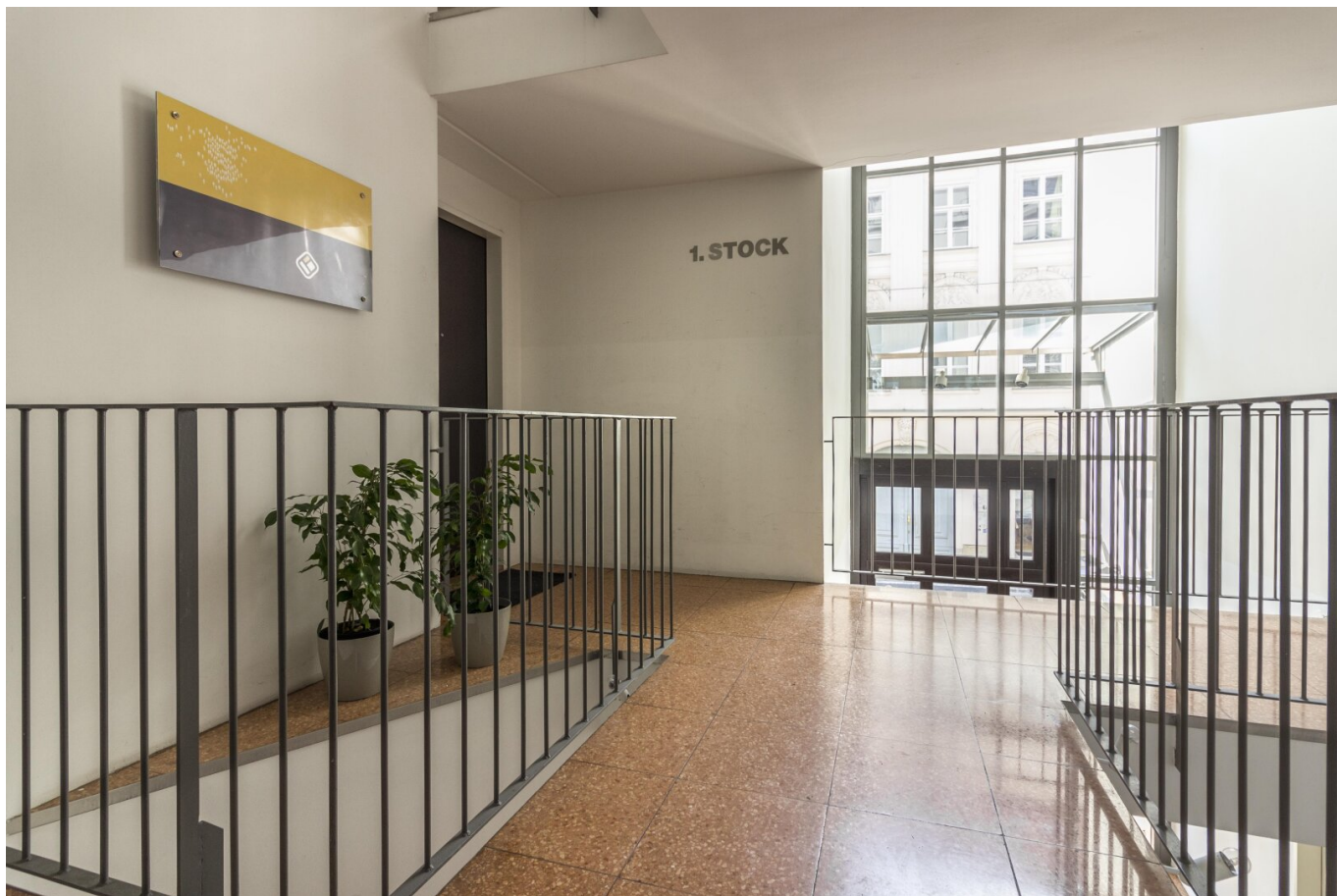
1.906,70 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Bürozimmer mit **eigener Terrasse** und Zugang zum grünen Gemeinschafts-Garten, Seitengasse von der Mariahilfer Straße. **Garagenplatz im Haus** (noch) auf Wunsch verfügbar. **Strom, Heizung, Internet und Versicherung im Preis inbegriffen.**

Dieses Zimmer verfügt über ca. 14 m<sup>2</sup> Bürofläche und 10+ m<sup>2</sup> eigene Terrasse (sehr ruhig und grün). Am Boden wurde ein hochwertiger **Parkett** verlegt, die Wände wurden kürzlich gestrichen.

Das Büro kann 24 Stunden 7 Tage die Woche verwendet werden, eine Reinigung der Allgemeinflächen wird wöchentlich durchgeführt und der Garten wird auch gepflegt. Garten, Küche und (2) WCs werden von nur 5 kleinen Büros geteilt - sind voll ausgestattet mit Küchengeräten, Essplatz, Küchenutensilien, Kleingeräte (Kaffeemaschine) und Gartenmöbel. **Dieses Bürozimmer hat einen direkten Zugang zur Küche.**

Der Garten ist besonders im Sommer sehr beliebt, da eine deutlich niedrigere Temperatur als auf der Straße vorhanden ist. Das W-Lan reicht auch bis zum Garten, was sogar das Arbeiten im Freien ermöglicht.

Repräsentatives Haus Baujahr 2001, mit Aufzug, Fahrradraum und Garage.

**Miete Inkl. Betriebskosten, Strom, Heizung, Warmwasser, Internet, Versicherung: 529,64 €**

MwSt.: 105,36 €

**Gesamtbelastung p. M. brutto: 635 €**

Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann optional gemietet werden. Es gibt momentan zwei freie Parkplätze im Haus, einer für ca. 120€ und der andere ca. 160 €.

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 <125m

Apotheke <150m

Klinik <50m

Krankenhaus <700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <175m

Universität <375m

Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <175m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <175m

Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap