

**Strassenseitiges Geschäftslokal/ Büro/Studio am
Lichtenwerder Platz mit Hofterrasse (Keine Gastronomie)**



Objektnummer: 5998/581

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	118,41 m ²
Zimmer:	5
Garten:	25,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaltmiete (netto)	1.531,67 €
Kaltmiete	1.813,95 €
Betriebskosten:	243,85 €
USt.:	362,79 €
Provisionsangabe:	

6.530,22 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175







Objektbeschreibung

Detailbeschreibung:

Straßenseitiges Geschäftslokal/ Büro/ Studio/ Ordination/ mit einer Fläche von 118,41m² und einer Hofterrasse von ca. 26m² und 2 weiteren Eingänge im Stiegenhaus.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich/Raum 1 mit Fliesenboden: 22,25 m²
- großer Raum 2 mit Fensterfront: 32,11 m²
- Raum 3: 12,05 m²
- Raum 4: hofseitig, 22,51 m², mit Zugang zur Terrasse/Garten mit 25,7 m²
- Raum 5: hofseitig, 15 m²
- Toilette mit Waschbecken
- Duschbad mit Toilette und Waschbecken
- kleiner Raum: 5,3 m², mit Küchenanschlüssen

Ausstattung:

- ein strassenseitiger Zugang und zwei weitere Ausgänge ins Stiegenhaus
- alle Räume verfügen über Parkettböden, außer dem Eingangsraum und der Sanitäranlagen, die verflies sind

- Heizung: Brennwertgastherme

Lagebeschreibung:

In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie findet sich alles für den täglichen Bedarf, zB Spar, Apotheke, Post. Für den lukullischen Genuss sorgen zahlreiche Cafés, Lokale und Restaurants wie zB das Lokal BlauStern, Nane, Latte Grande Cafe Bar, Restaurant Selbstverständlich, Braundauers Bierbögen & Co.

Der Währingerpark ist nur wenige Minuten Fußweg entfernt und bietet Grünruhelage für Entspannung und Erholung.

Öffentliche Anbindungen:

- Straßenbahnen: 37, 38, D
- Bus: 37A
- U-Bahn: U6 Station Nussdorfer Straße (ca. 5 Min. Fußweg), U4 Station Spittelau (ca. 7 Min. Fußweg)
- S-Bahnen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap