

**Top gepflegte Büro-/Praxisräume in 1020 Wien – 7 Zimmer,
U-Bahn-Nähe**



3SI MAKLER

Objektnummer: 21197
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	204,50 m²
Bürofläche:	204,50 m²
Zimmer:	7
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 60,79 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.145,50 €
Kaltmiete	3.467,57 €
Betriebskosten:	322,07 €
USt.:	693,51 €
Provisionsangabe:	

12.483,25 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Collaredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisraum im Herzen von 1020 Wien! Diese erstklassige Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen und Ihre Klienten zu beeindrucken. Mit einem Kaufpreis von nur 699.000,00 € oder einer Bruttomonatsmiete von rund € 3.468,- zzgl. 20% USt. erhalten Sie ein großzügiges und gepflegtes Objekt, das mit seinen 7 hellen Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Räume befinden sich im Erdgeschoss und sind somit ideal für Kundenbesuche sowie für eine angenehme und barrierefreie Erreichbarkeit. Die hochwertige Ausstattung umfasst Fußbodenheizung und Zentralheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgen, egal zu welcher Jahreszeit. Eine moderne Einbauküche steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, was die Möglichkeit eröffnet, auch Meetings oder Veranstaltungen direkt vor Ort abzuhalten.

Die durchdachte und flexible Raumaufteilung mit ausreichenden Nasszellen und einer höchstwertig ausgestatteten Küche sorgt für zusätzlichen Komfort und Effizienz in Ihrem Arbeitsalltag. Dank der DV- und EDV-Verkabelung sind Sie bestens für die digitale Zukunft gerüstet. Die massive Bauweise garantiert zudem eine hohe Langlebigkeit und Wertbeständigkeit Ihrer Investition.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nahegelegenen U-Bahn-Stationen, Buslinien und Straßenbahnhaltestellen gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Ihre Klienten und Mitarbeiter. Auch der Bahnhof ist schnell zu erreichen, was Ihnen eine ideale Anbindung an den überregionalen Verkehr bietet.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die eine ideale Infrastruktur für Praxen im Gesundheitsbereich darstellen. Schulen, Kindergärten und Universitäten sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und junge Menschen.

Zusätzlich sind Supermärkte und Bäckereien in der Nähe, sodass Sie jederzeit für Ihr leibliches Wohl sorgen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in einer der besten Lagen Wiens zu investieren. Ob als Büro oder Praxis – diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Verkehrsanbindung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie! Ihr neues Kapitel in Wien wartet auf Sie!

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap