# Erstbezug! Beeindruckendes 6-Zimmer Büro in Toplage



Objektnummer: 5018
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: Kaltmiete (netto)

Kaltmiete (net

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 1010 Wien

1897 Altbau 190,55 m²

6 1

4

C 67,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,66 4.192,18 € 4.546,05 € 269,75 € 773,10 €

1.063,83 €

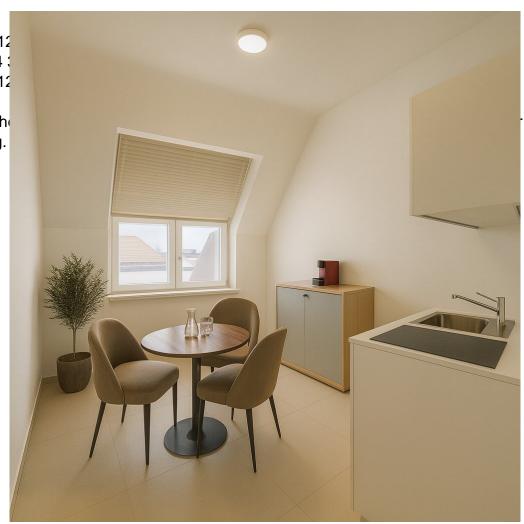
## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH Stock-im-Eisen-Platz 3/26 1010 Wien T +43 1 512 H +43 664 ; F +43 1 512

Gerne stehe Verfügung.



































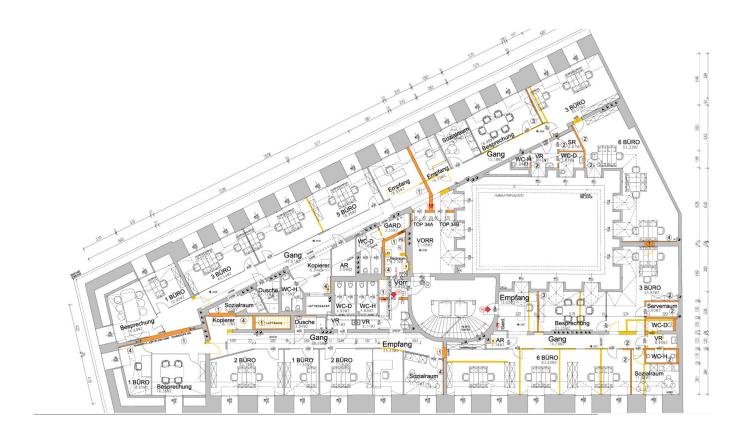






TOP 34A FLÄCHE: 188,63 M² MAX.BELEGUNG: 10

TOP 34B FLÄCHE: 163.53 M² MAX.BELEGUNG: 10 TOP 35 FLÄCHE: 171,76 M² MAX.BELEGUNG: 7 TOP 36 FLÄCHE: 172.64 M² MAX.BELEGUNG: 10



### **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt ein beeindruckendes 6-Zimmer Büro im ersten Bezirk, in der Nähe vom Schwedenplatz.

Das Büro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 190 m² und befindet sich im 1. DG eines im Jahre 1897 erbauten Altbauhauses, welches sich in einem sanierten Zustand befindet.

Beim Betreten des Büros steht man direkt im ca. 21 m² großen Vorraum, dieser mit dem angrenzenden Büro geteilt ist. Beim Eingang befindet sich der ca. 18 m² große Empfang. Durch einen ca. 33 m² langen Gang gelangt man zu den einzelnen Büroräumen. Auf der linken Seite des Ganges befindet sich ein Serverraum, ein Sozialraum mit einer Teeküche, die Toiletten für die Damen und Herren, ein Badezimmer, ein Kopierraum und ein Abstellraum. Die Fläche des Heizraumes wird auf vier Einheiten aufgeteilt.

Die gesamten Räume sind klimatisiert. Bei der Raumaufteilung kann der Mieter noch seine Wünsche äußern.

Sollten für die Büroräume Glaswände benötigt werden, erhöht sich der m² Preis der Nettomiete um 2,25.- Euro.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist hervorragend. In nur wenigen Gehminuten kommen Sie zum Stadtzentrum. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen sie die Büroeinheiten mit der U-Bahn Linie 1 und 4, Station Schwedenplatz. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser beeindruckenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: +43 664 336 0836

e-mail: kiedl@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

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

#### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap