

**\*PREISHIT\* UNBEFRISTETES, TOPSANIERTES, stilvolles und sehr helles Altbaubüro in zentraler Lage des 8. Bezirks mit erstklassiger Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 5666/1157**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien, Josefstadt
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	191,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.065,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,42 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	593,00 €
<b>USt.:</b>	545,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.815,11 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Polster

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



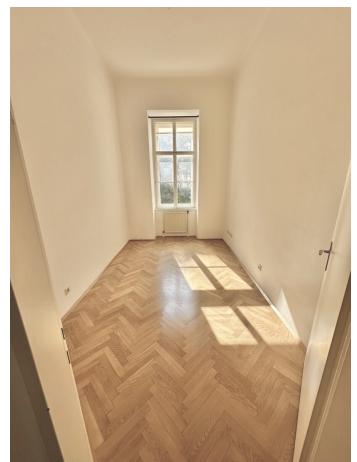
















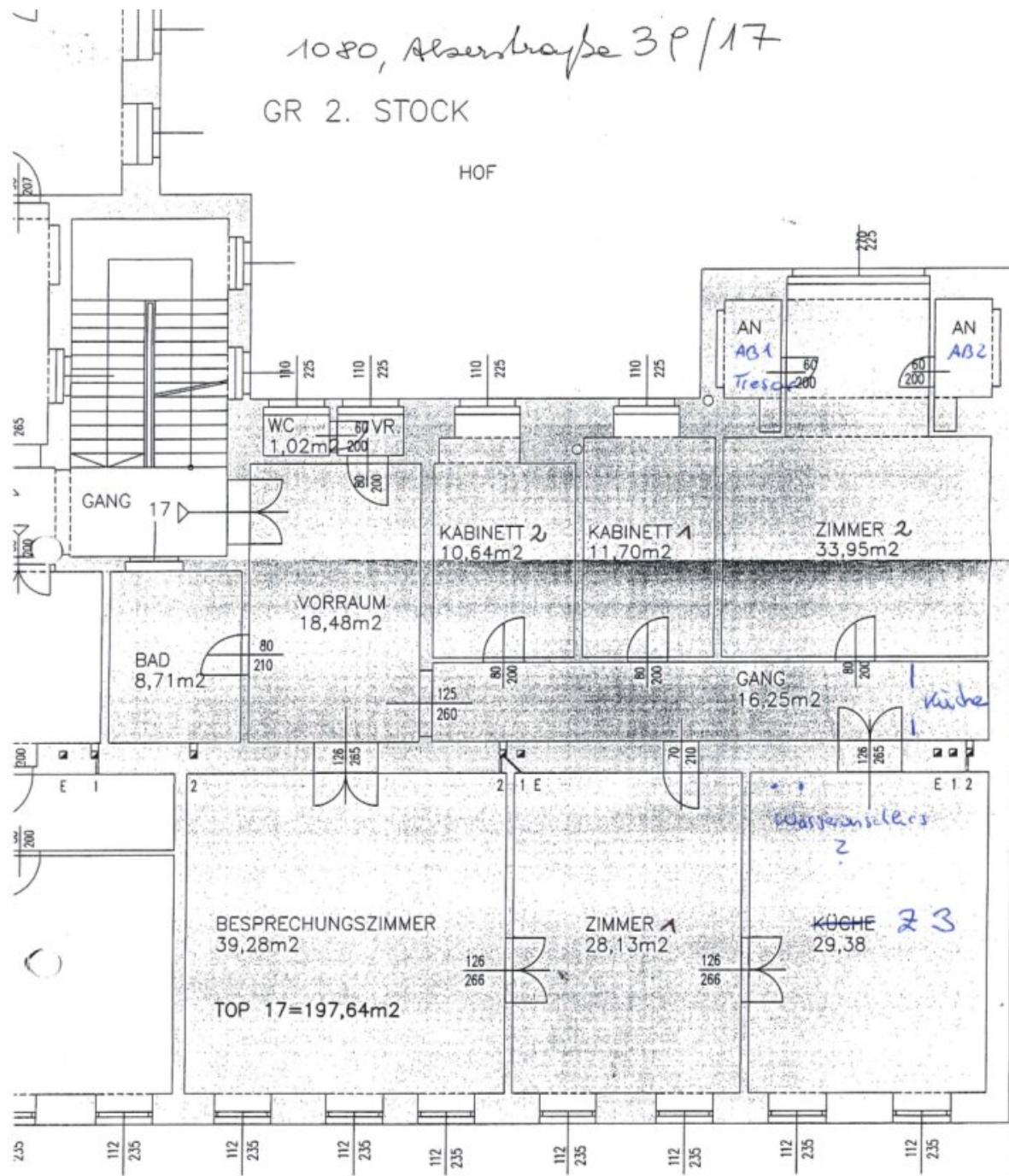




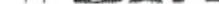
1080, Alsenbrøge 39/17

GR 2. STOCK

HOE



Küche	$29.38 \text{ m}^2$	Baod	$8.71$
Bespt.	$2.39.28 \text{ m}^2$	Vorr.	$18.48$
		Vorr.	$16.25$
			<u><math>43.44</math></u>
			<u><math>197.64</math></u>
			<u><math>154.20 \text{ m}^2</math></u>

<b>Planinhalt:</b> GR 2 OG	<b>Datum:</b> 14.02.2007	<b>geändert:</b> -		<b>Baumeister Franz PÖLZ</b> Hoch-, Tief- u. Stahlbetonbau & Co GmbH ■ Beratung - Planung - Bauausführung ■ Planungs- und Baukoordination
-------------------------------	-----------------------------	-----------------------	--	--

# Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Altbaubüro vereint klassischen Wiener Charme mit moderner Funktionalität. Die großzügigen Räume, die elegante Ausstattung und die außerordentliche Deckenhöhe schaffen ein stilvolles Ambiente.

Highlights des Objekts:

- **6 großzügige Büroräume – alle separat begehbar, einige mit eleganten Flügeltüren**
- **Großzügiges Entrée – ideal als Empfangs- oder Repräsentationsbereich**
- **Stylische Einbau-Teeküche – modern ausgestattet für Mitarbeiter und Gäste**
- **2 Abstellräume – praktisch nutzbar als Archiv oder Lager**
- **Server-/EDV-Anschlüsse – optimale Infrastruktur für moderne Arbeitsumgebung**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche – zusätzlich separate Toilette**
- **Lift im Haus – komfortabler Zugang**
- **Typische Altbau-Details – hohe Räume, Flügeltüren, klassisches Flair**

Dieses Büro besticht durch seine zeitlose Eleganz und bietet zugleich die technische Ausstattung, die für einen modernen Arbeitsplatz erforderlich ist. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht verschiedenste Nutzungskonzepte – von klassischem Büro bis hin zu Praxis,

Kanzlei oder Agentur.

Die Vermietung erfolgt unbefristet, was Ihnen langfristige Planungssicherheit gibt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap