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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	191,72 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaltmiete (netto)	2.065,00 €
Kaltmiete	2.726,42 €
Betriebskosten:	593,00 €
USt.:	545,28 €

Ihr Ansprechpartner

Barbara Polster

Realis Consulting GmbH
Wiesingerstraße 8/22
1010 Wien

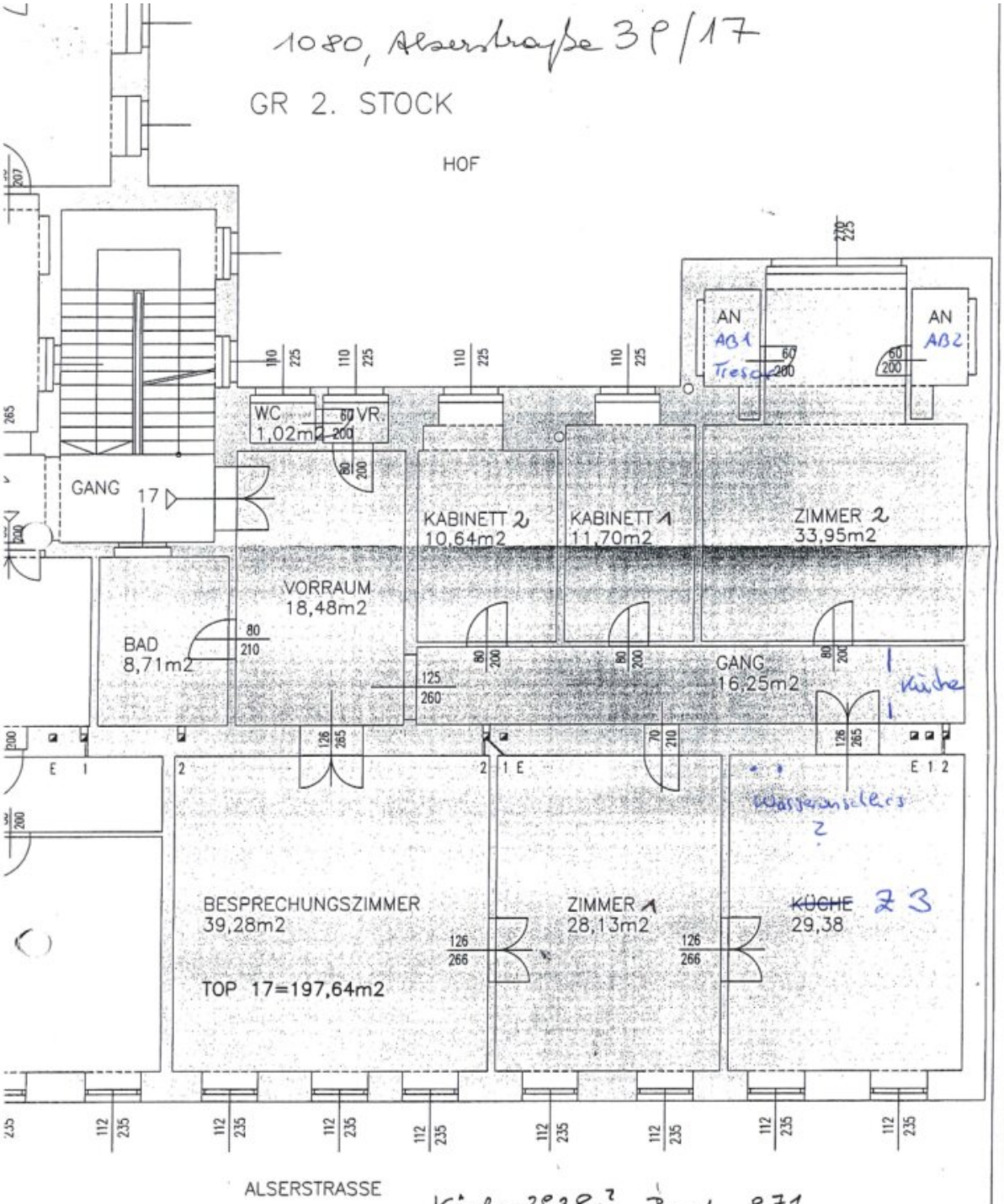
H +43 664 283 76 46

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

Whirlpool
SIEMENS

1080, Alserstraße 39/17

GR 2. STOCK



Küche 29.38 m²
Besp. 2.39.28 m²

Bad 8.71
Vorr. 18.48
Vorr. 16.25
43.44
197.64
154.20 m²

Planinhalt:	Datum:	geändert:	Baumeister Franz PÖLZ
GR 2 OG	14.02.2007	-	Hoch-, Tief- u. Stahlbetonbau & Co GmbH
	Plagnr.: 001A	Maßstab: 1:100	■ 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