

Ihr neuer Standort: Charmantes Büro mit Top-Anbindung



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at

Objektnummer: 6556/146

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	50,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	592,00 €
Kaltmiete	650,00 €
Betriebskosten:	58,00 €
USt.:	130,00 €
Infos zu Preis:	

Kosten für den Mietvertrag € 300 zuzügl. 20% MWSt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien



Anita Hosmann ♦ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ♦ 1220 Wien
01/280 76 36 ♦ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ♦ e-mail: erho@erho.at

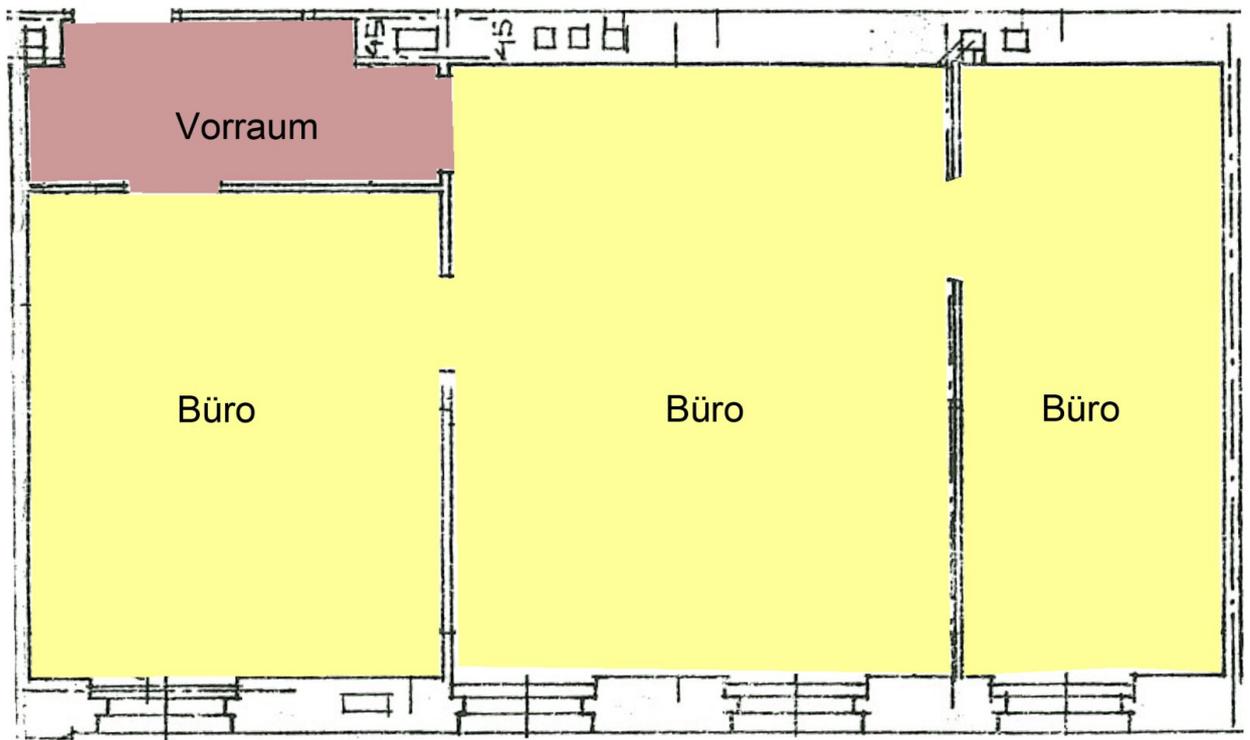


Anita Hosmann ♦ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ♦ 1220 Wien
01/280 76 36 ♦ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ♦ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ♦ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ♦ 1220 Wien
01/280 76 36 ♦ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ♦ e-mail: erho@erho.at





Objektbeschreibung

Ihr neuer Standort: Charmantes Büro mit Top-Anbindung

1220 Wien – Stadlauer Straße 39A

Objektbeschreibung

Dieses helle Büro befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines stilvollen Hauses, das 1924 vom Architekten **Erich Gschöpf** errichtet wurde. Es gilt als das letzte bekannte und einzige Bauwerk von Gschöpf in Wien – ein architektonisches Unikat mit Geschichte.

Die Bürofläche ist ca. 50 m² groß, sehr gut geschnitten und bietet **3 helle Räume**, eine **kleine Kaffeeküche** sowie ein **Vorzimmer**. Das **WC am Gang** steht zur Alleinbenützung zur Verfügung.

Dank der **Kunststofffenster** und **Gasetagenheizung** befindet sich das Büro in einem guten Zustand und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Im Haus stehen derzeit zwei Büros zur Verfügung:

- **Büro 1:** Ausgerichtet zum **ruhigen Innenhof**, ideal für konzentriertes Arbeiten.
- **Büro 2:** Zur **Stadlauer Straße**, mit ausgezeichneter Sichtbarkeit und hoher Werbewirksamkeit.

Raumaufteilung

- ca. 50 m² Nutzfläche
- 3 helle Büroräume
- kleine Kaffeeküche
- Vorzimmer

- WC am Gang (Alleinbenützung)

Ausstattung & Vorteile

- PKW-Abstellplatz im Hof möglich
- gute Infrastruktur
- Gasetagenheizung
- Kunststofffenster
- **Befristete Hauptmiete auf 5 Jahre** (Verlängerung möglich)
- frisch renoviert: neu ausgemalt, neuer Bodenbelag, neue Einbauküche

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende öffentliche Anbindung:

- **5 Gehminuten** zu S-Bahn, Straßenbahn 26, Autobus 26A (Verbindungen zur U1 & U2)
- **Direkt vor dem Haus:** Autobusse 86A, 87A, 95B (ebenfalls Richtung U1 & U2)
- **1 Minute** zur Autobahn A23 / A22

In unmittelbarer Nähe:

- Ärztehaus **MED22** (gegenüber)
- Senioren- & Studentenheime **Star22**
- Wohnhäuser, Geschäfte und Gastronomie
- **Baumarkt HORNBACH** (direkt nebenan)

Gesetzliche Angaben

- **HWB:** 179,68 (Klasse F)

Kosten

- **Miete:** € 502,77 exkl. MwSt.
- **Betriebskosten:** € 52,88 exkl. MwSt.

Kontakt

Für Fragen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

ERHO Immobilien

Frau **Anita Hosmann**

? 0664 / 188 27 80

? erho@erho.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap