

ERSTBEZUG - REPRÄSENTATIVES BÜRO/PRAXIS + BALKON NAHE PRIVATKLINIK RUDOLFINERHAUS



Objektnummer: 1693/219

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	115,59 m ²
Bürofläche:	115,59 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaltmiete (netto)	1.844,50 €
Kaltmiete	2.041,67 €
Betriebskosten:	197,17 €
USt.:	408,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH







Objektbeschreibung

REPRÄSENTATIVES BÜRO/PRAXIS MIT BALKON NAHE PRIVATKLINIK RUDOLFINERHAUS + BAHNHOF OBERDÖBLING

Das Objekt liegt im **1. Stock (ohne Lift)** eines **sehr schön erhaltenen Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus der Jahrhundertwende**. Das Büro besticht durch die **perfekte Raumaufteilung**, den **Balkon** sowie den **Erstbezugs-Charakter** und die **moderne Ausstattung**. In **Fußweite** fahren die **S-Bahn S45 (Bahnhof Oberdöbling)**, die **Straßenbahnlinie 38** sowie die **Autobuslinien 39A und 35A**.

Das 3,5-Zimmer-Büro erstreckt sich auf ca. 116m² und gliedert sich wie folgt:

- geräumiger Vorraum
- kleines Zimmer/Abstellraum
- 1x Bürozimmer mit Balkon (ca. 25m² + ca. 5m² Balkon)
- 1x Bürozimmer (ca. 27m²)
- 1x Bürozimmer (ca. 25m²)
- separates Küchenzimmer (ca. 11m²)
- Bad mit Dusche, WC, 2 Waschbecken und Handtuchheizkörper
- separates WC

Die Ausstattung des Büros lässt auch keine Wünsche offen:

- NEUE hochwertige KÜCHE inkl. Geräten

- NEUE Gasterme
- moderne Fliesen in Küche, Bad und WC
- hochwertiger Fischgrät-Parkettboden
- moderne doppelverglaste Fenster
- original Altwiener-Flügeltüren
- Gegensprechanlage

Informationen:

Der Innenhof kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Das Büro wird auf **5 Jahre** vermietet. Eine längere Befristung ist nach Vereinbarung möglich.

Kosten:

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und 20% USt.: **EUR 2.450,-**
- Provision: **3 Bruttomieten und 20% USt.**
- Kautio: **3 Bruttomonatsmieten**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap