

**KANZLEI/PRAXIS/BÜRO - TRAUMHAFT SANIERTE,
REPRÄSENTATIVE RÄUMLICHKEITEN - ZENTRALE LAGE**



Objektnummer: 2542

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1881
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Bürofläche:	200,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Kaltmiete (netto)	3.038,00 €
Kaltmiete	3.739,54 €
Miete / m²	15,19 €
Betriebskosten:	701,54 €
USt.:	747,91 €
Provisionsangabe:	

13.462,34 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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

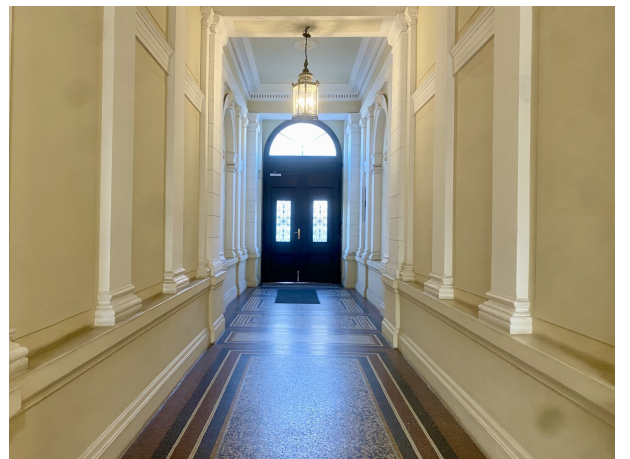


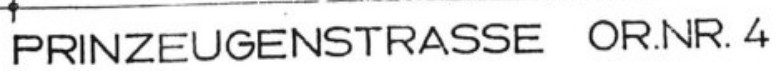












PRINZEUGENSTRASSE OR.NR. 4

Objektbeschreibung

DIESE HELLE KANZLEI/ORDINATION/BÜRO LIEGT IN EINEM SANIERTEN UND GESCHICHTSTRÄCHTIGEN HAUS.

DIESES REPRÄSENTATIVE OBJEKT WURDE KOMPLETT SANIERT UND LIEGT ZWISCHEN BELVEDERE UND SCHWARZENBERGPLATZ IN EINEM WUNDERSCHÖNEN STILALTBAU.

HIGHLIGHTS

- Bestlage im 4. Bezirk
- **NEUWERTIG**
- großzügige Raumplanung - alle Zimmer sind getrennt begehbar
- **hochwertige Ausstattung**
- hohe Räume
- Personenlift
- sehr gute Infrastruktur

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum mit Platz für einen Empfang oder Wartezimmer
- 4 weitere sehr große Zimmer

- Nebenräume: Gemeinschaftsraum mit Küche
- zwei sep Toiletten
- Badezimmer mit Dusche
- 2 Balkone

AUSSTATTUNG

- Küche voll ausgestattet
- 1GB kann mit Magenta eingeleitet werden
- hochwertige Sanitärausstattung (großformatige Fliesen in den Nassbereichen)
- Badezimmer mit Dusche
- Fischgrätböden
- Perfekte Modernisierung bei gleichzeitiger Beibehaltung des historischen Charmes (Beschläge, Gläser, Stuckdecke...)
- separate Toiletten
- Gaszentralheizung
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

FLÄCHEN

Bürofläche: ca. 196 m²

Balkon: ca. 2m²

INFRASTRUKTUR

Dieses traumhafte Büro liegt zwischen Schwarzenbergplatz und Belvedere. Zahlreiche Restaurants, Bars, Hotels und eilnige Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

PERFKETE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

PREISE

Gesamtmiete netto (inkl. Betriebskosten und Steuern): **EUR 4.487,45**

Provision: 3BMM; Kautiön: EUR 13.500,--

Mietvertragsdauer: 10 Jahre

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen:

IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap