

**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 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Kaltmiete (netto)	3.038,00 €
Kaltmiete	3.739,54 €
Miete / m <sup>2</sup>	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.



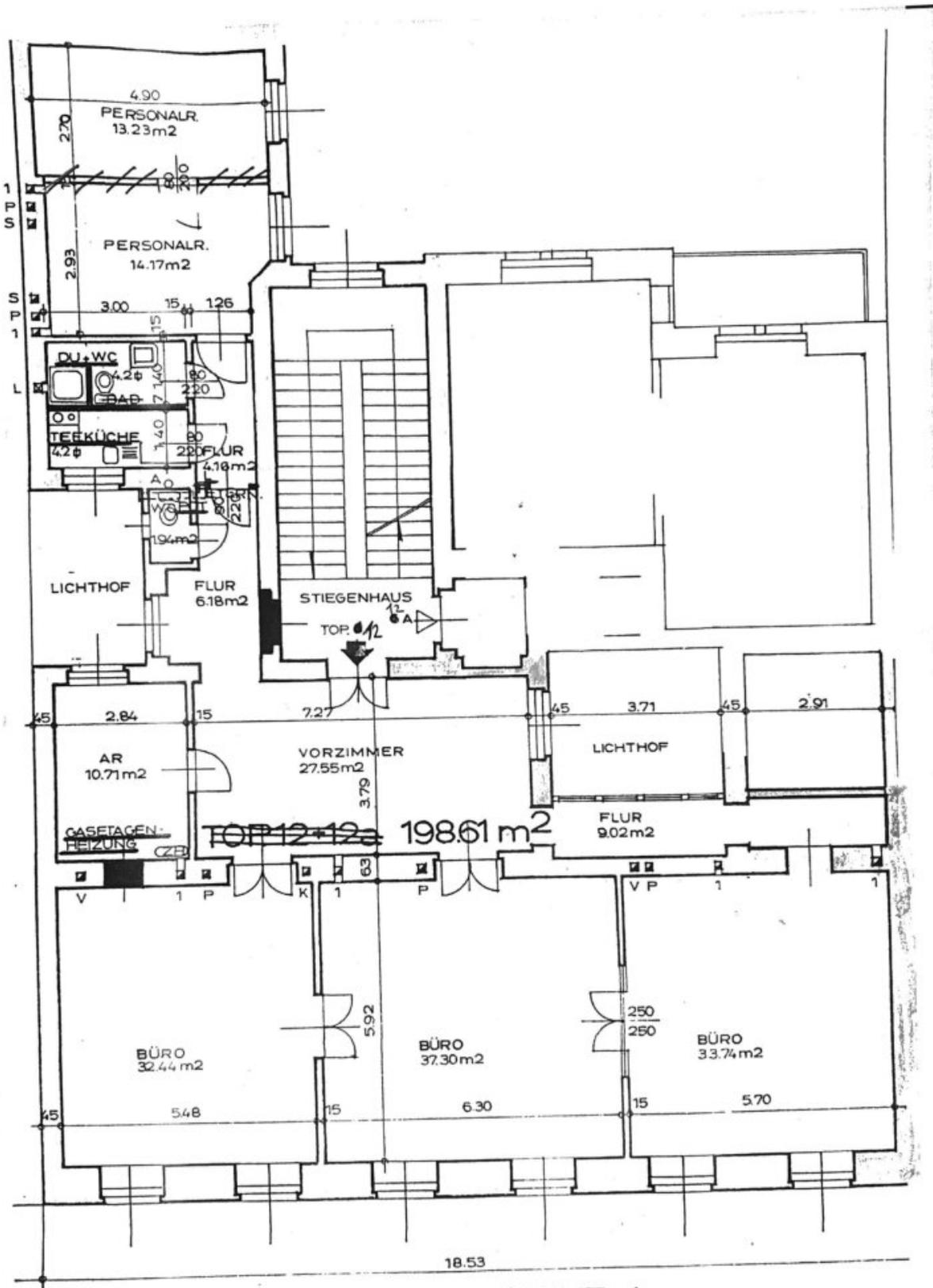












PRINZEUGENSTRASSE OR.NR. 4

## Objektbeschreibung

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

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

### HIGHLIGHTS

- Bestlage im 4. Bezirk
- **Erstbezug**
- 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 für Gemeinschaftsraum mit Küche, Lagerraum und/oder Aufenthaltsraum
- sep. Toilette, eine zweite Toilette kann installiert werden
- Badezimmer mit Dusche
- 2 Balkone

## AUSSTATTUNG

- hochwertige Sanitärausstattung (großformatige Fliesen in den Nassbereichen)
- Badezimmer mit Dusche
- Fischgrätparkettböden
- Perfekte Modernisierung bei gleichzeitiger Beibehaltung des historischen Charmes (Beschläge, Gläser, Stuckdecke...)
- separate Toiletten
- Gaszentralheizung
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

## FLÄCHEN

Bürofläche: ca. 196 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 2m<sup>2</sup>

## 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; Kautiion: 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