

**Bürofläche - rund 175m<sup>2</sup> in zentraler Lage des ersten Bezirks - mit 360° Terrassenfläche - unbefristet!**



**Objektnummer: 7311/604**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	174,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	174,83 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	174,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.616,15 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,76 €
<b>USt.:</b>	723,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

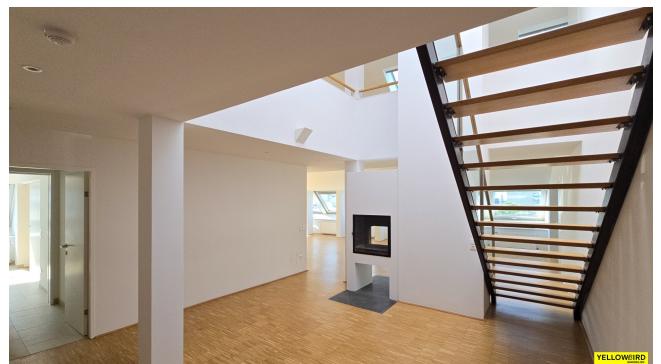
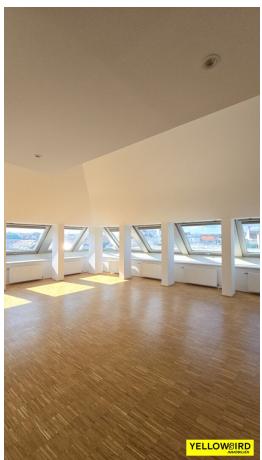
3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH







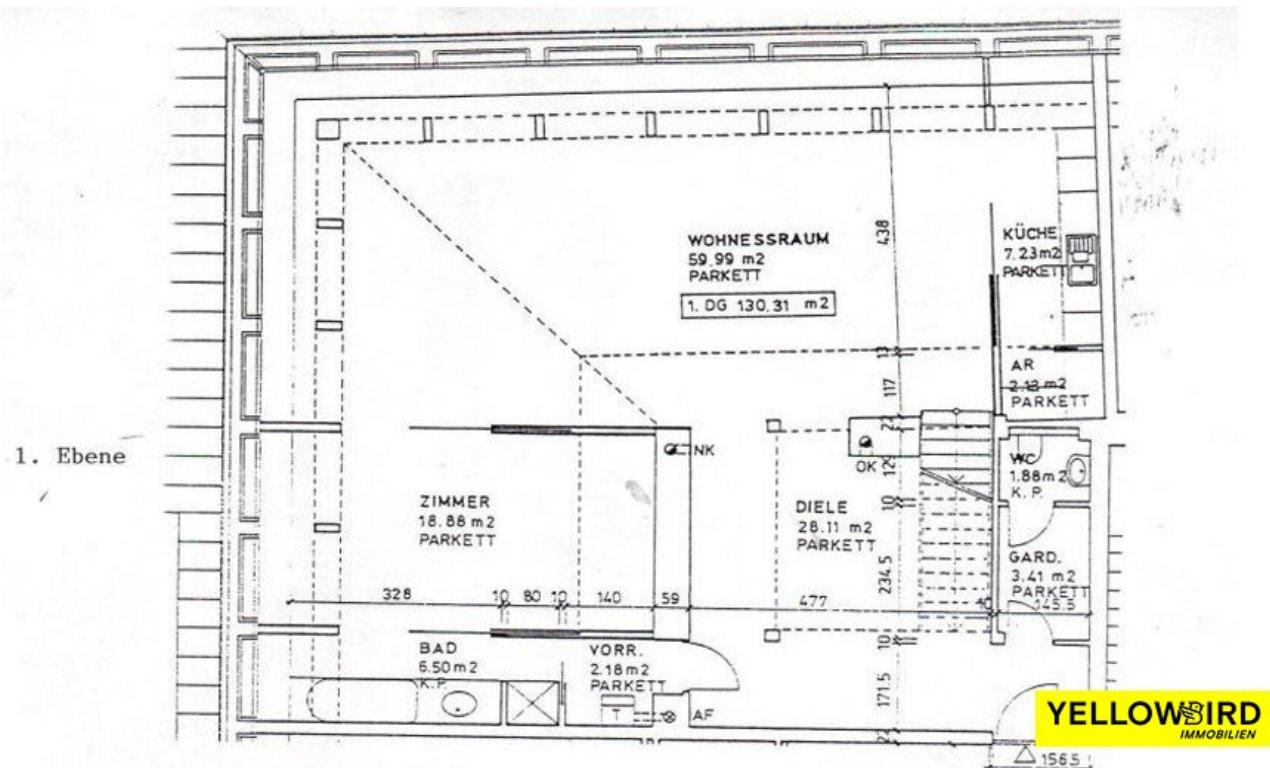




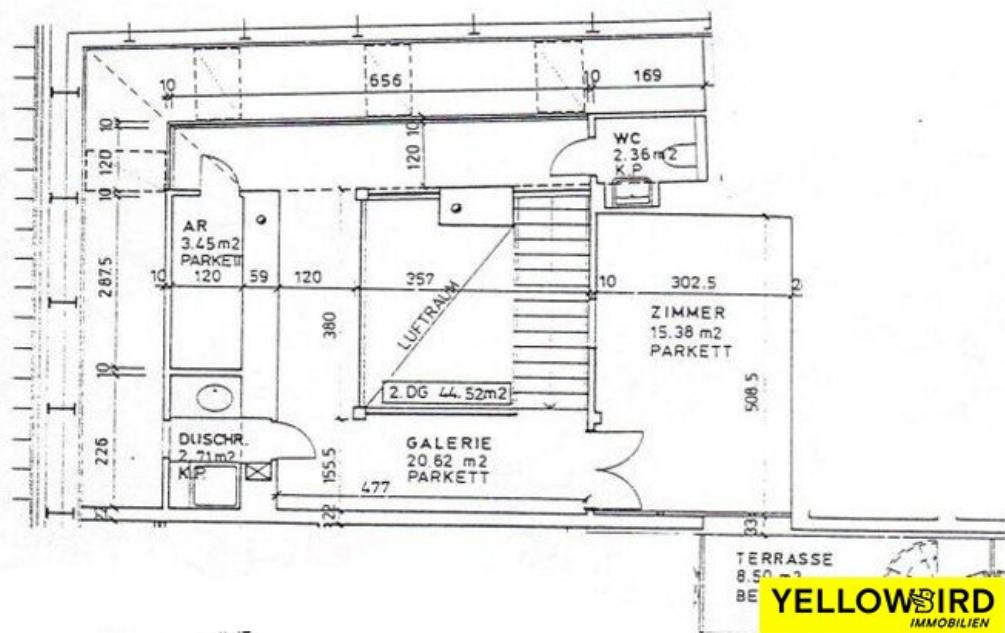




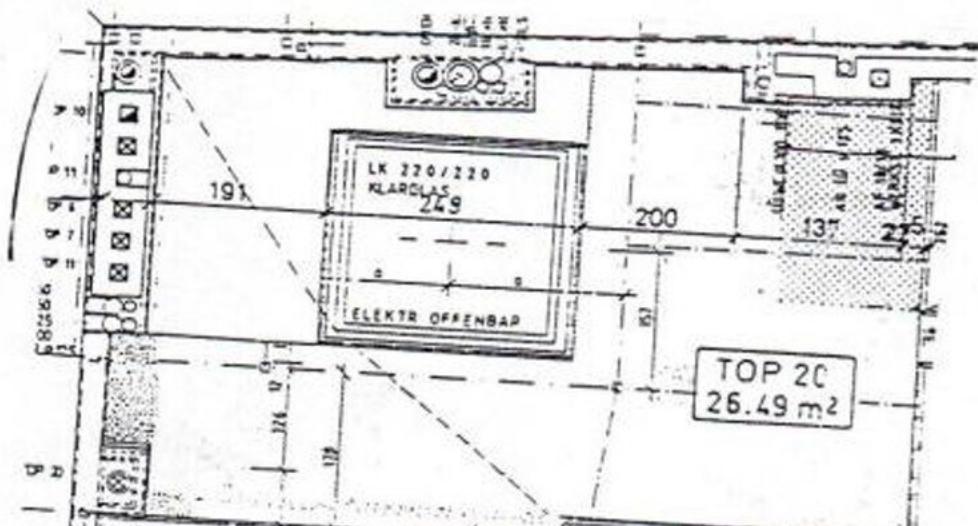




2. Ebene



## Dachterrasse



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**"Sehr gut ausgestattete Büro bzw. Praxisfläche, in zentraler Lage des ersten Bezirks - unbefristet!"**

## Highlights:

- sehr großer, lichtdurchfluteter Arbeitsraum
- Rundumblick-Terrasse
- solide Ausstattung
- Topanbindung ans öffentliche Verkehrsnetz
- sehr gute Adresse
- unbefristet

## Eckdaten:

- 174,83 m<sup>2</sup>
- DG
- zentral begehbarer Räume
- 3 Räume
- attraktive Galerie
- 2 Abstellräume
- Einbau-Küche
- Flur
- 2 x Bad
- 2 x WC
- 360° Terrassenflächen rund 26m<sup>2</sup> + 8,5m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Parkettboden
- vollklimatisiert
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- Küche mit Komplett-Ausstattung
- Lift

**HINWEIS: Bei Bedarf ist ein Video - per Download-Link - verfügbar!**

**Kosten:**

Hauptmiete € 3.250,00

Betriebskosten € 300,76

Aufzugskosten € 65,39

**Nettomiete** €3.616,15

USt. 20 % € 723,23

**Bruttomiete** € 4.339,38

Kaution: € 14.000,00

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap