

**Büro / Praxis / Wohnen in 1030 Wien- vollsaniert mit 5 zentralen Zimmern in gepflegtem Jugendstilhaus !**



**Objektnummer: 38198**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hiessgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	135,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.064,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.307,78 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,78 €
<b>USt.:</b>	461,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Susanne Opitz

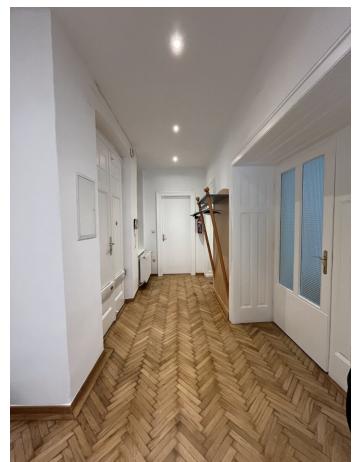
360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

H +43 664 160 60 82

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

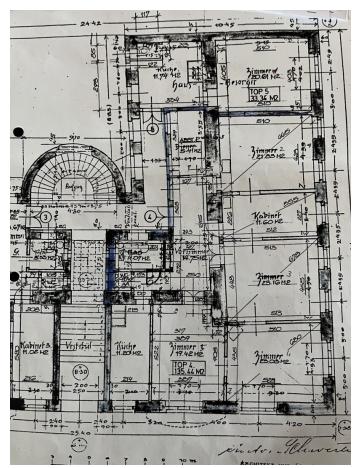


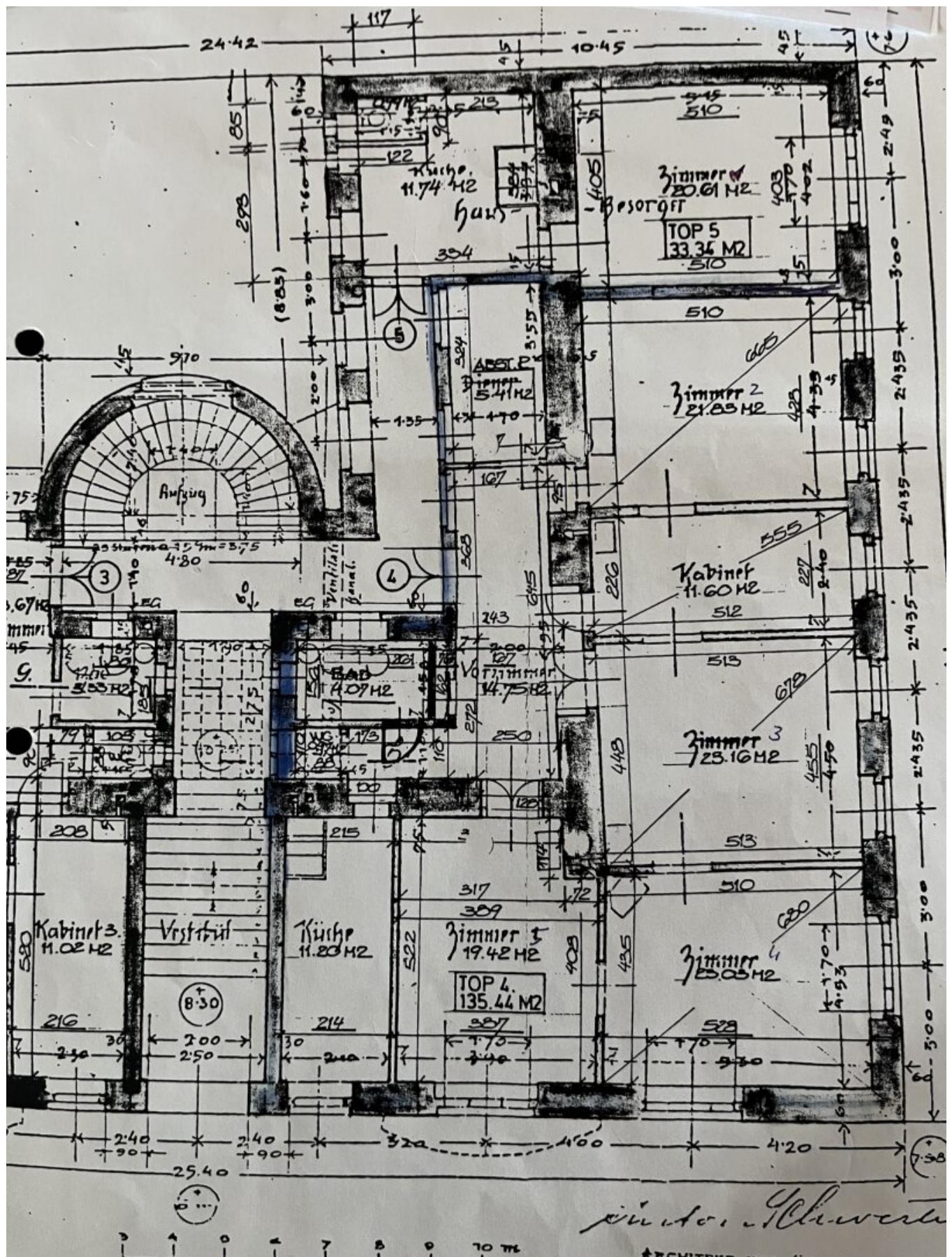












## Objektbeschreibung

**STILALTBAU im Mezzanin in einem gepflegten Jugendstilhaus.**

**Die ca. 135,44m<sup>2</sup> Klassische Altbauwohnung ist als Büro gewidmet, mit Kabelkanälen und Cat 5 Anschlüssen ausgestattet.**

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Lage mit bester Infrastruktur.

Die Station Rochusmarkt der U3 ist 150 m entfernt und in drei Stationen, erreicht man das Zentrum Wiens, den Stephansplatz.

Der Rochusmarkt selbst und die Landstrasse bieten alle Einkaufsmöglichkeiten.

Der Wiener Prater ist in ca. 5 Minuten zu erreichen sowie die Autobahn in alle Richtungen.

**Die perfekte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, verschiedene Bereiche für Besprechungen, individuelle Arbeit und Empfang zu gestalten.**

- großer zentraler Vorräum

- 4 große Zimmer

- 1 Kabinett

- Einbauküche

- Badezimmer mit WC

- zweites WC separat

**Bezugstermin:** ab sofort

**Ausstattung :**

Einbauküche mit Essplatz , Gasetagenheizung, Flügeltüren , schöne Parketten , verfliestes Bad mit Dusche und WC, Waschmaschine, WC separat mit Handwaschbecken.

**Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und 20% USt: € 2.769,34**

**( HMZ netto € 2.064,00 + BK € 243,78 + 20% Ust € 461,56 )**

**Kaution: € 9.000,00**

**Vergebührungs : € 996,96**

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzügl. 20% Ust;**

**Bei diesbezüglichen Fragen oder einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Frau Susanne Opitz unter 0664/160 60 82.**

**Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht eine Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap