# Büro / Praxis 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 m² Zimmer: 5

Bäder: 1
WC: 2

 Kaltmiete (netto)
 2.200,00 ∈ 

 Kaltmiete
 2.443,78 ∈ 

 Miete / m²
 16,24 ∈ 

 Betriebskosten:
 243,78 ∈ 

 USt.:
 488,76 ∈ 

Provisionsangabe:

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.

























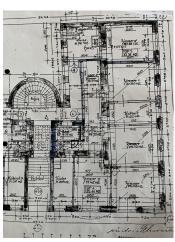


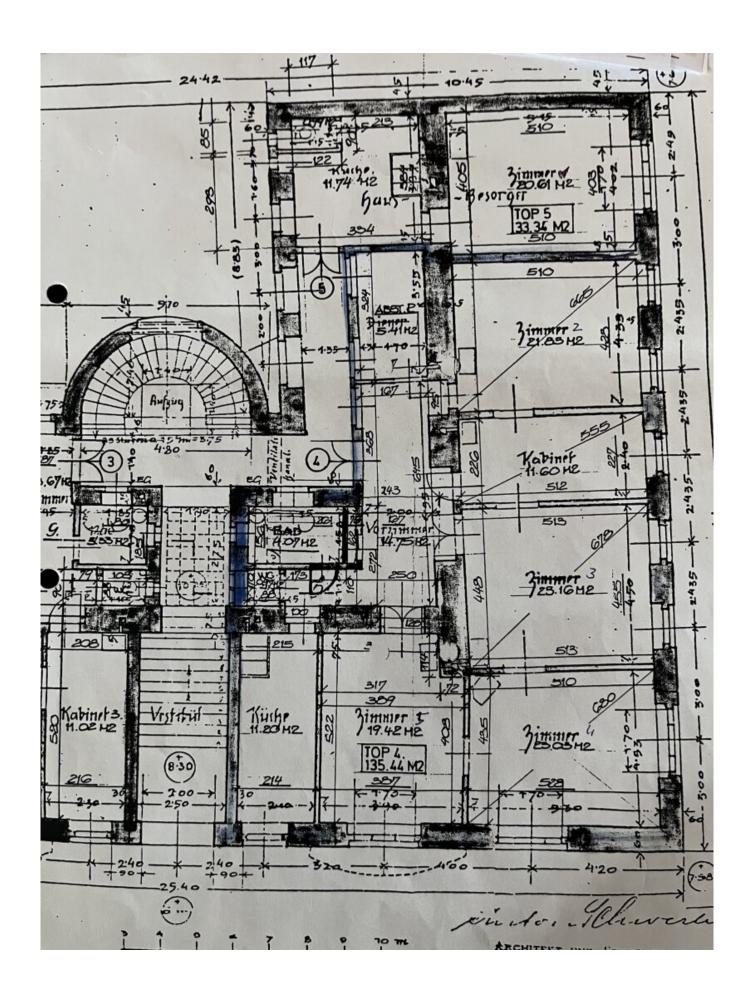












# **Objektbeschreibung**

STILALTBAU im Mezzanin in einem gepflegten Jugendstilhaus.

Die ca. 135,44m² 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 Vorraum
- 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: € 2.932,54

( HMZ netto € 2.200,00 + BK € 243,78 + 20% Ust € 488,76 )

Kaution: € 9.000,00

Vergebührung : € 1.055,71

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 < 500 m

## 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