

## **Elegantes Altbaubüro im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 7711/65**

**Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	180,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.513,83 €
<b>Kaltmiete</b>	2.982,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	468,89 €
<b>USt.:</b>	596,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.345,12 € zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

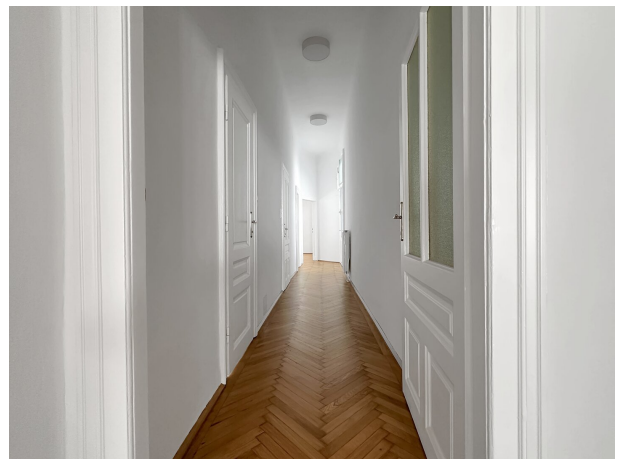
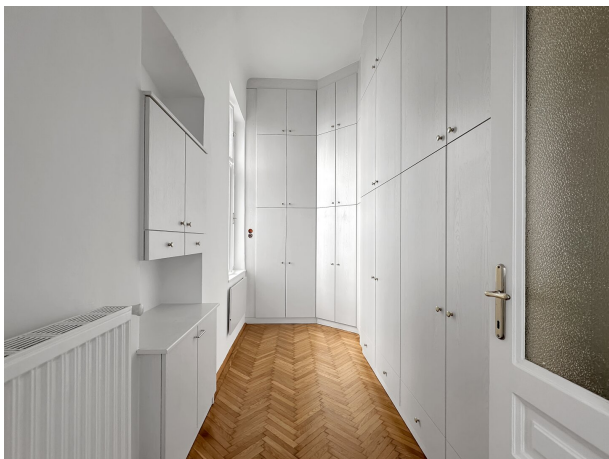


**Ing. Georg Spazierer**

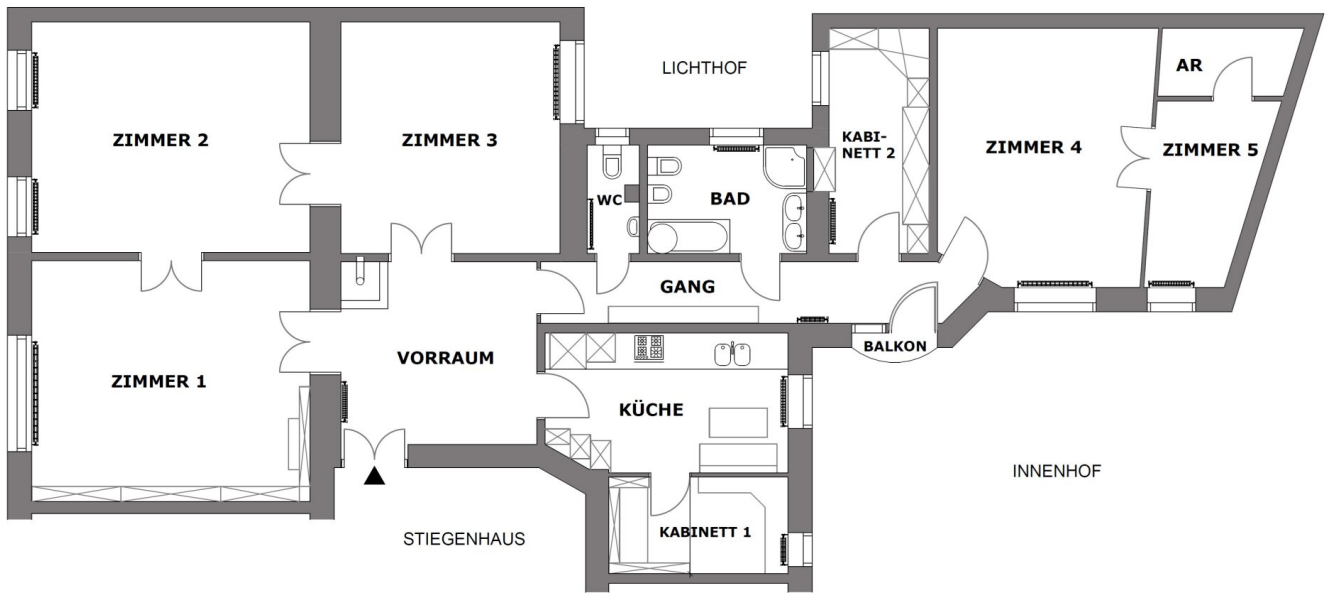
LAA'BERG Consulting GmbH  
Bahnhofstraße 31  
3464 Hausleiten











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein repräsentatives Büro im 3. Liftstock eines Altbaus in Nobellage in nächster Nähe zum Donaukanal.

Durch den Vorraum bzw. Gang gelangt man in 3 Zimmer sowie ein Kabinett, welches z.Zt. als Schrankraum ausgestattet ist, in Küche, Bad und WC.

Ein weiteres großes Zimmer ist durch die anderen Zimmer erreichbar, diese sind durch altbautypische Flügeltüren verbunden.

Hinter dem Hofseitigen Zimmer befindet sich ein weiteres Zimmer mit Abstellraum.

Durch die Küche gelangt man in ein hofseitig gelegenes Kabinett.

Die Küche ist mit einer Einbauküchen mit Granitarbeitsplatte und Geräten (Gasherd, Spüle und Geschirrspüler) ausgestattet. Eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine ist vorhanden.

Das Bad ist voll ausgestattet mit Badewanne und Dusche, Waschbecken, WC und Bidet). Das Büro verfügt außerdem über ein separates WC mit Handwaschbecken.

Ein vom Korridor aus begehbare Klopfbalkon zum Hausinnenhof, welcher dem Nutzer exklusiv zur Verfügung steht, rundet das Angebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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