

## **Generalsaniertes Altbaubüro auf 3 Etagen in 1070 Wien mit Terrassenfläche**



**Objektnummer: 7711/67**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	253,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.120,81 €
<b>Kaltmiete</b>	3.783,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	663,13 €
<b>USt.:</b>	756,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.830,14 zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



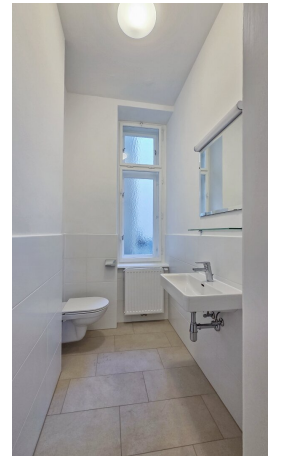
**Ing. Georg Spazierer**

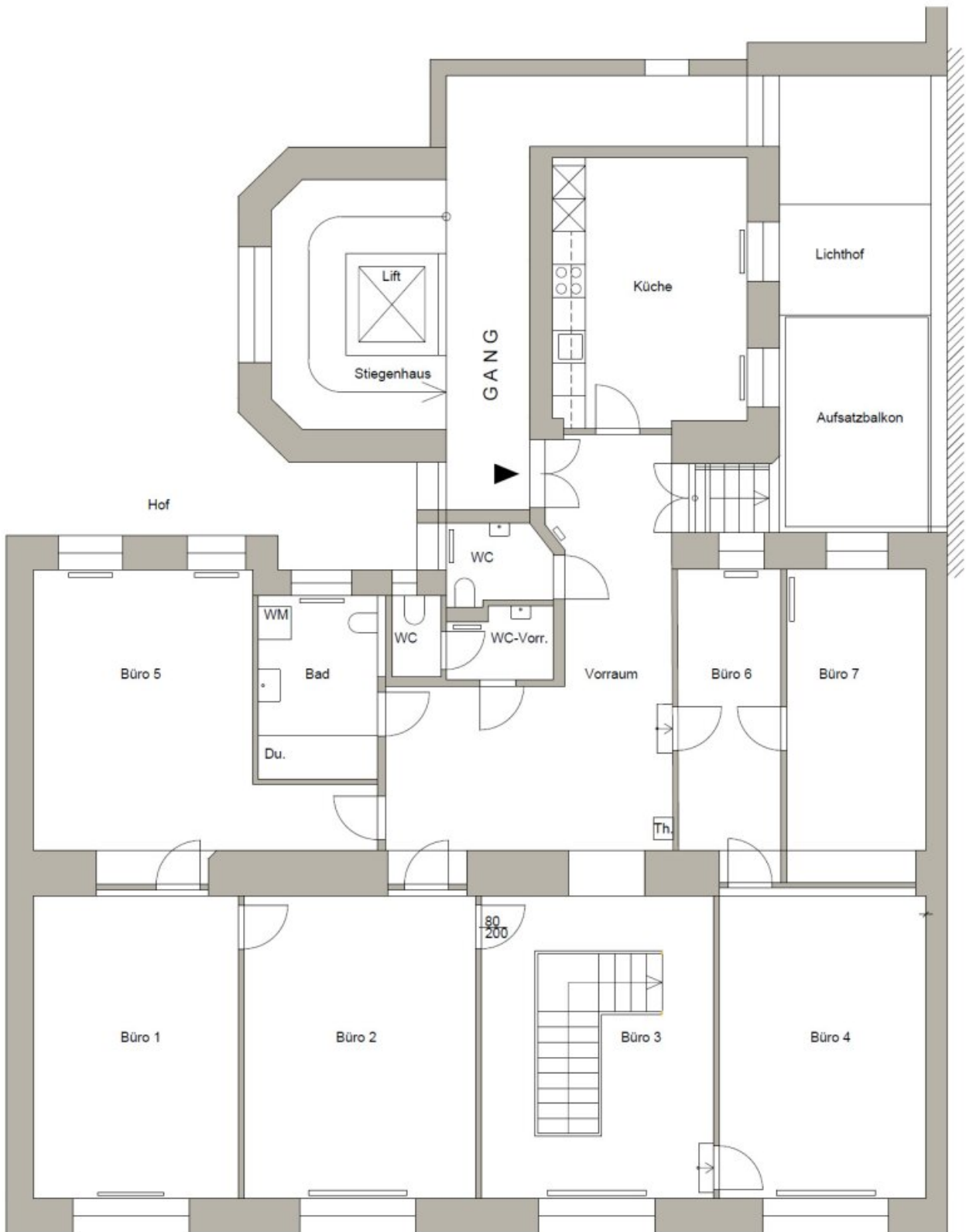
LAA'BERG Consulting GmbH  
Bahnhofstraße 31  
3464 Hausleiten



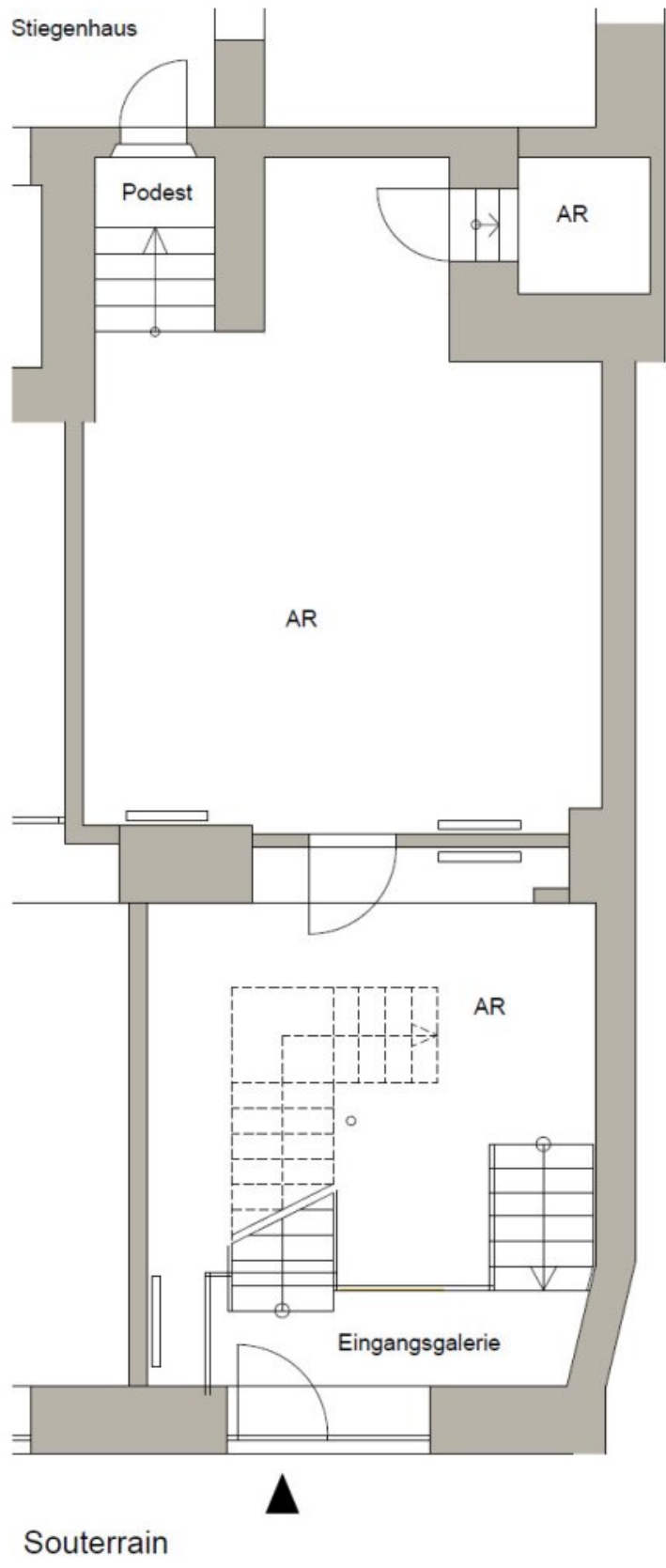








Hochparterre



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein einzigartiges, repräsentatives Büro, welches die Präsenz in der Erdgeschosszone einer belebten Straße im 7. Bezirk mit einer professionellen Arbeitsumgebung perfekt kombiniert.

Durch den straßenseitigen Eingang gelangt man auf eine Galerie, welche über eine Treppe einerseits in die schönen Büroräumlichkeiten im Obergeschoss, und andererseits in die großzügigen Lagerflächen im Souterrain führt.

Beide Geschosse haben zusätzlich auch einen Zugang über das Stiegenhaus.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss gliedern sich in 7 Büroräume plus Küche, Bad mit Dusche und WC sowie 2 separate WCs mit Handwaschbecken auf rd. 185m<sup>2</sup>.

Die Küche ist möbliert mit einer neuen Einbauküche samt Markengeräten.

Das Angebot wird abgerundet durch einen Balkon im Lichthof, der vom Vorraum im Obergeschoss aus erreichbar ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap