

**Ruhige Lage, modernes Büro/Praxis mit  
Autoabstellplätzen in zentraler Lage ! Unbefristet!**



**Objektnummer: 3487**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	151,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.662,98 €
<b>Kaltmiete</b>	1.994,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,08 €
<b>USt.:</b>	398,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.178,62 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Stern**

APS Immobilien GmbH  
Naglergasse 9/17  
1010 Wien

T +43 1 5872968  
H +43 664 1032087

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur



Probleme bei der Finanzierung?  
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.



WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

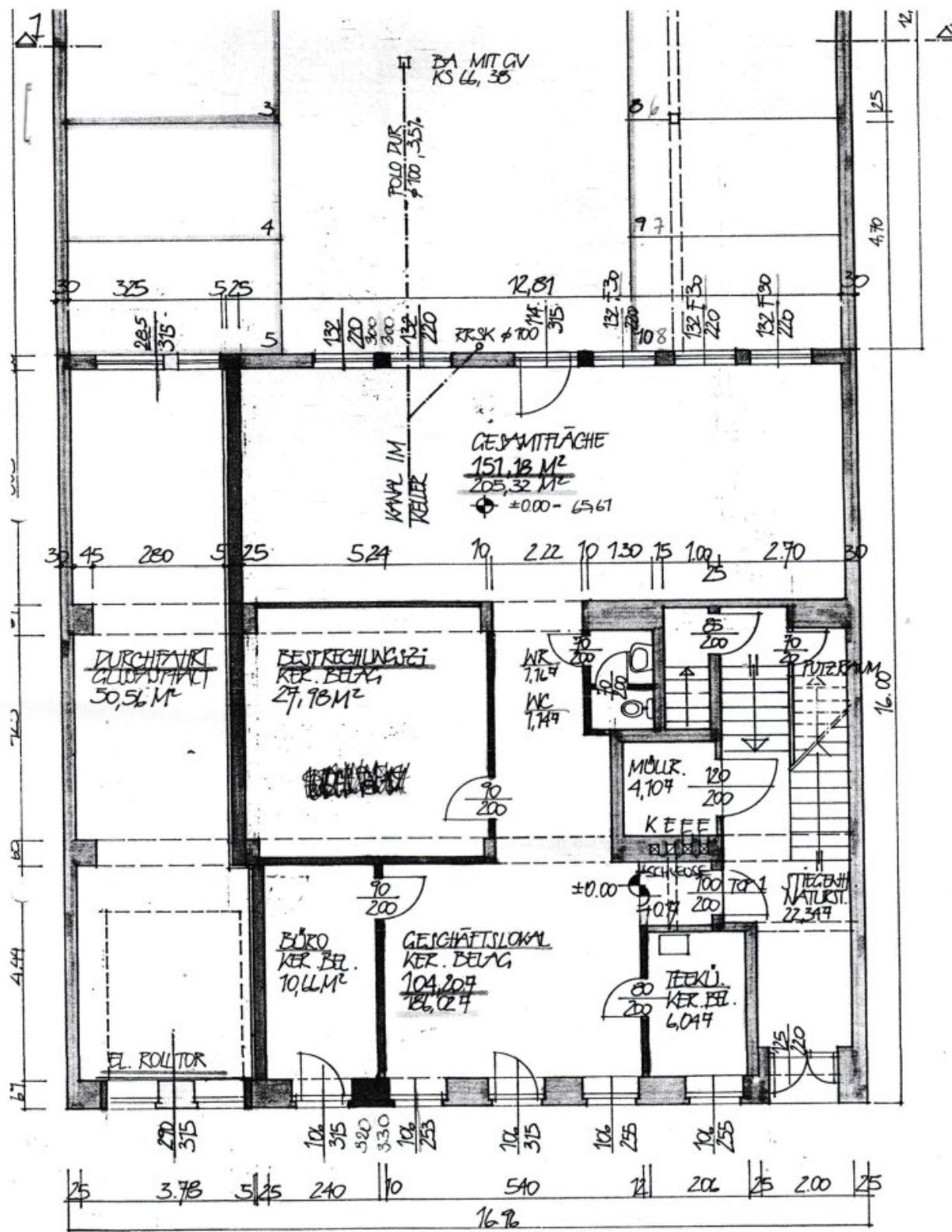












## ERDGESCHOSS



GARAGEN-  
EINFAHRT

STRASSENANSICHT

## Objektbeschreibung

Diese Praxis/Büro befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in 1160 Wien und bietet Ihnen auf insgesamt 5 Zimmern eine großzügige Fläche von ca. 151,18.

Das Objekt wurde kürzlich vollständig saniert und besticht durch eine hochwertige Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind mit Fliesen und Melan ausgestattet und verfügen über eine Etagenheizung. Eine separate Teeküche sowie eine Dusche und eine Toilette sind ebenfalls vorhanden. Durch die großen Fensterfronten ist die Praxis lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Besonders attraktiv sind auch die drei zur Verfügung stehenden Stellplätze im Hof (€ 60,- zzgl. 20 % USt.).

Die Verkehrsanbindung ist durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den Bahnhof optimal gegeben.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten – über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf- / Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

**[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de)** - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap