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



**Objektnummer: 3487** 

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Verkaufsfläche: Bürofläche:

Zimmer: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)
Kaltmiete

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 1160 Wien Voll\_saniert Neubau 114,86 m² 151,18 m²

5

3

D 144,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,53 1.662,98 € 1.994,06 € 331,08 € 398,82 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Edith Stern**

APS Immobilien GmbH Naglergasse 9/17 1010 Wien T +43 1 5872968 H +43 664 1032087

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



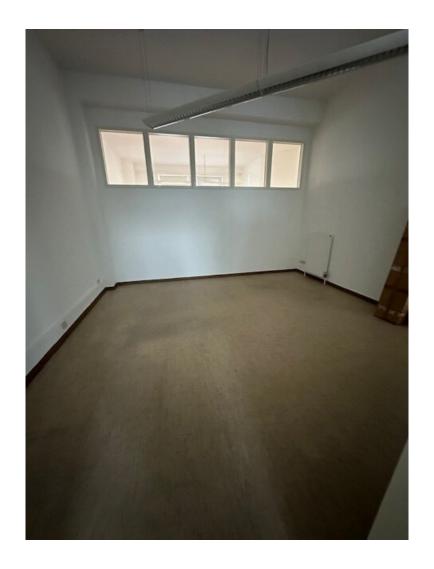


















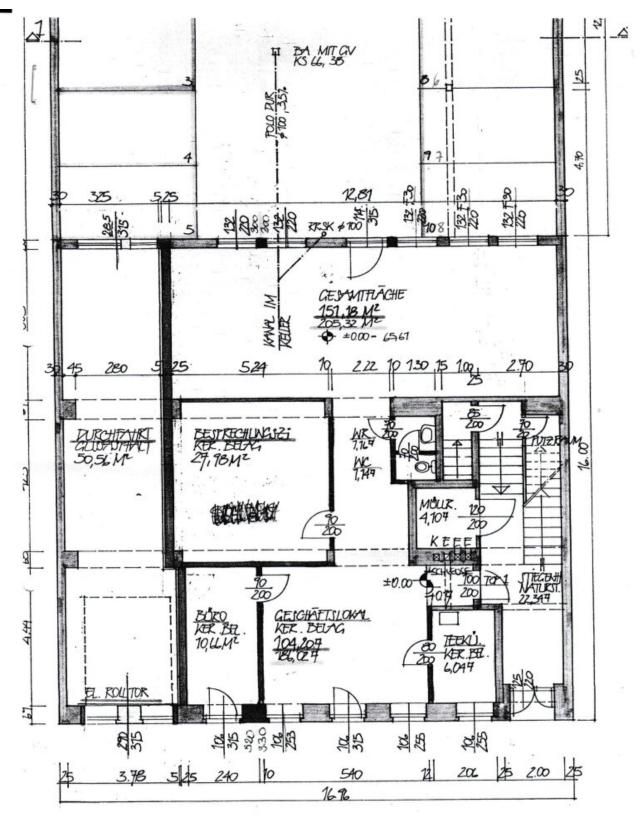












EXPGESCHOSS



GARAGEN-EINFAHRT

JTKA JJENANJ ICHT

### **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. 170m².

Das Objekt wurde kürzlich vollständig saniert und besticht durch eine hochwertige Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind mit Fliesen und Parkett 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**

Unser Anspruch ist es immer besser zu sein als die Konkurrenz. Deshalb dürfen wir Sie darüber informieren, dass wir für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung die richtigen Kooperationspartner haben. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sie sehen, unsere Tätigkeit ist nicht mit der erfolgreichen Vermittlung zu Ende.

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

Wir weisen daraufhin hin, dass wir entsprechend dem Geschäftsgebrauch von Immobilienmaklern als Doppelmakler tätig sind und sowohl Ihre als auch die Interessen der Verkäuferseite/Vermieterseite vertreten.

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

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