

**Zentrale Bürofläche | 4 Zimmer | Helle Räume |  
Sandwirtgasse 14**



**Objektnummer: 7311/632**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	158,94 m²
<b>Bürofläche:</b>	158,94 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.225,16 €
<b>Kaltmiete</b>	2.552,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,43 €
<b>USt.:</b>	510,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



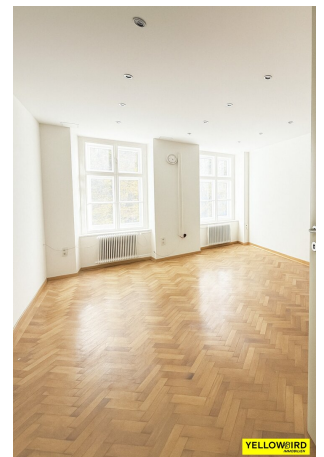
**Valerio-Damiano Stoisser**

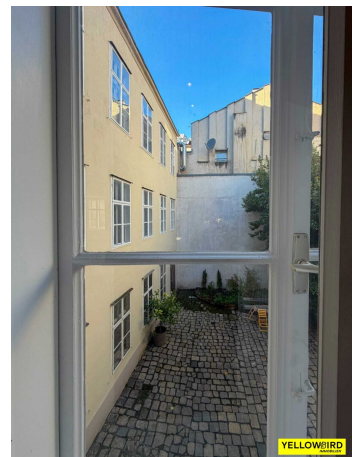
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

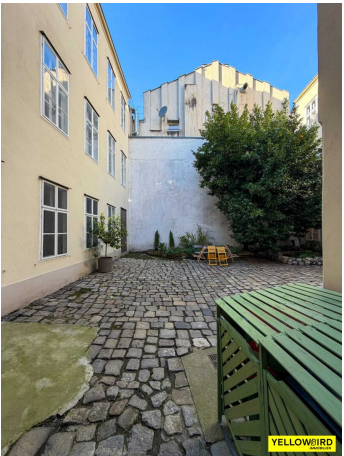
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

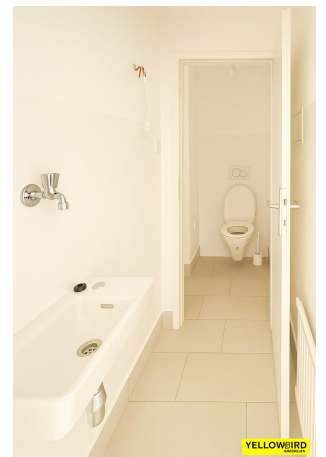
Verfügung.











## Objektbeschreibung

In der begehrten **Sandwirtgasse 14** erwartet Sie eine **lichtdurchflutete Bürofläche** mit **vier großzügigen Räumen**, die durch ihren **durchdachten Grundriss** und **helle Innenhoflage** überzeugen. Alle Fenster sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und sorgen so für ein **angenehmes, konzentriertes Arbeitsumfeld**.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für **Kanzleien, Agenturen oder kreative Unternehmen**, die eine **repräsentative und zugleich ruhige Arbeitsumgebung** suchen.

Die Bürofläche ist **sofort bezugsfertig** und bietet mit ihrer **zentralen Lage** und dem **klassischen Altbaucharme** ein perfektes Gesamtpaket aus Stil, Komfort und Funktionalität.

Der Grundrissplan ist aktuell in Arbeit und wird bald bereitgestellt.

### HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage im 6. Bezirk
- Ruhig
- Helle Räume

### INFOS ZUM BÜRO:

- STOCKWERK: 1.Stock
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: 158,94 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- MÖBLIERT: Waschbecken und WC

- HEIZUNG: Gas
- VERKEHRSANBINDUNG: U4 Pilgramgasse, 12A und 14 A Pilgramgasse & 57A Hirschgasse

#### KOSTEN:

- HAUPTMIETZINS: EUR 2.225,16- zzgl. 20% USt.
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 327,43 - zzgl. 20% USt.
- **GESAMTMIETE BRUTTO: 3.063,11.-**

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- KAUTION: 3 Brutto Monatsmieten
- Provision 3 Brutto Monatsmieten

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein



wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap