

**Erstbezug: Willkommen in Ihrem neuen, loftartigen Atelier
/ Büro / Praxis im Herzen von Margareten !**



Objektnummer: 6202/50429

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	70,34 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	899,00 €
Kaltmiete	1.099,29 €
Miete / m²	12,78 €
Betriebskosten:	200,29 €
USt.:	219,86 €
Provisionsangabe:	

3.957,44 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

TRIMOND Immobilienmakler GesmbH

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

T 01/713 58 22

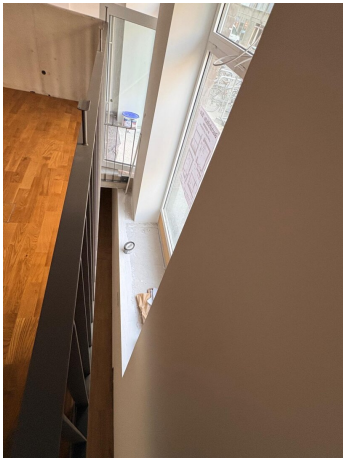
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





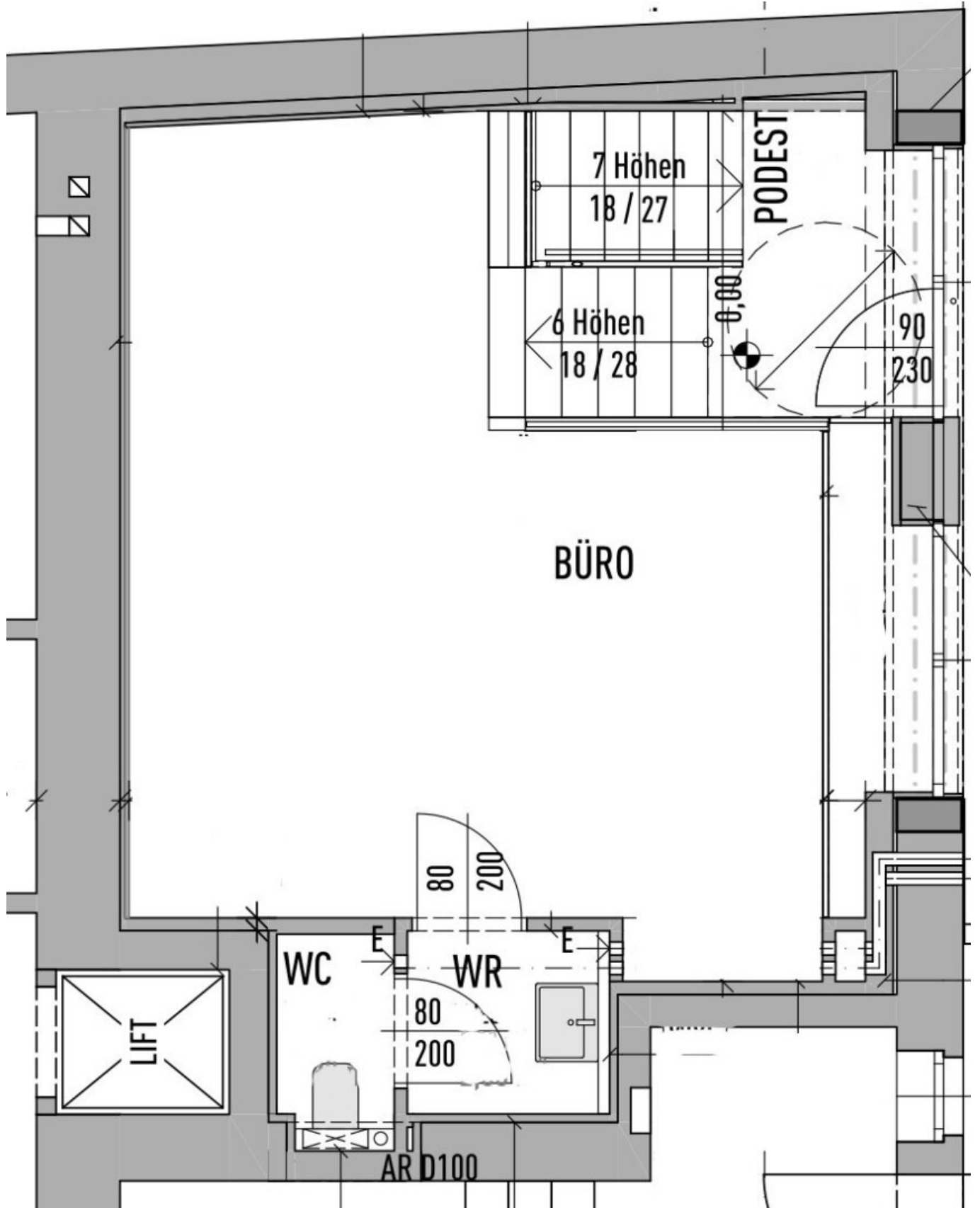


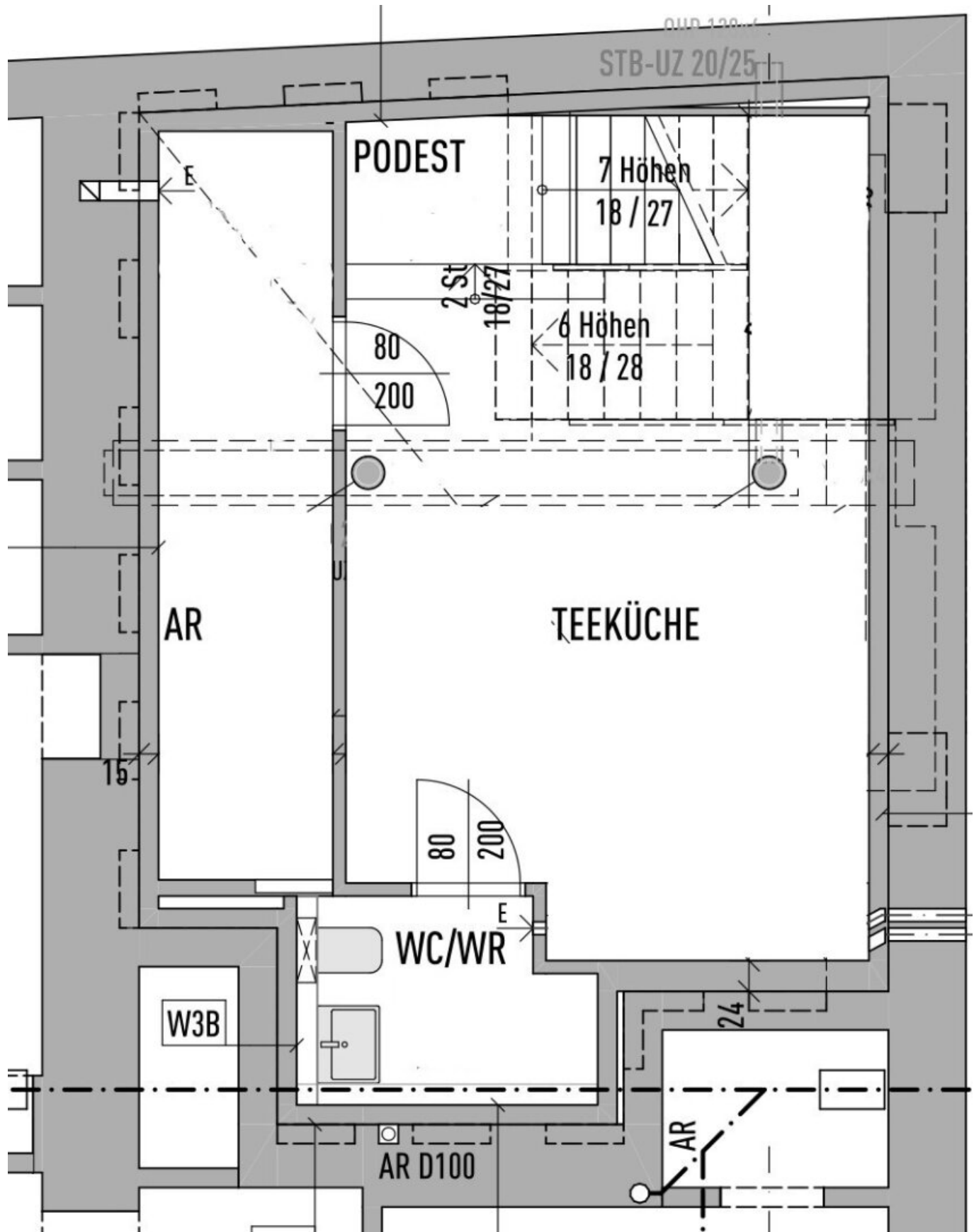


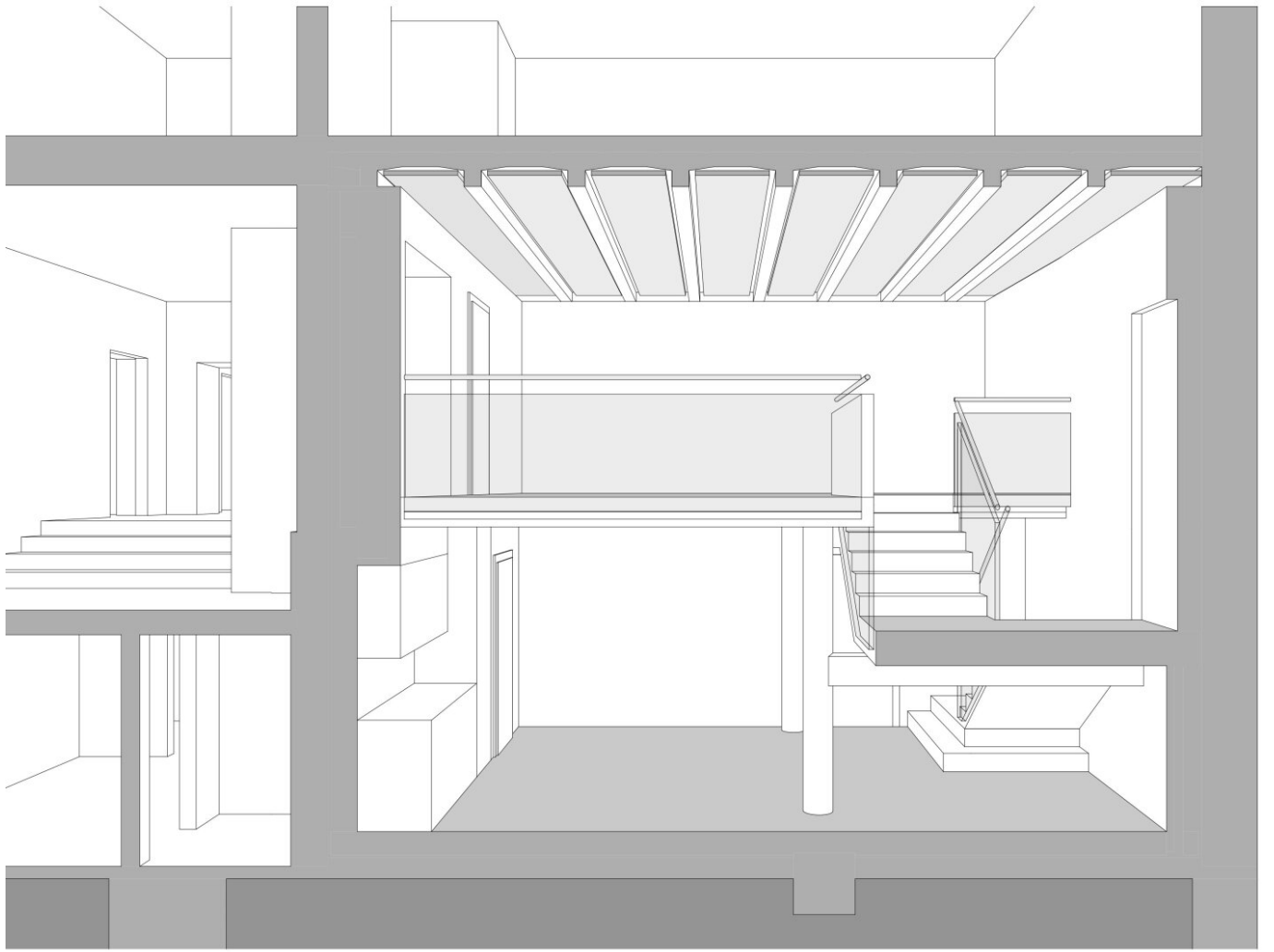


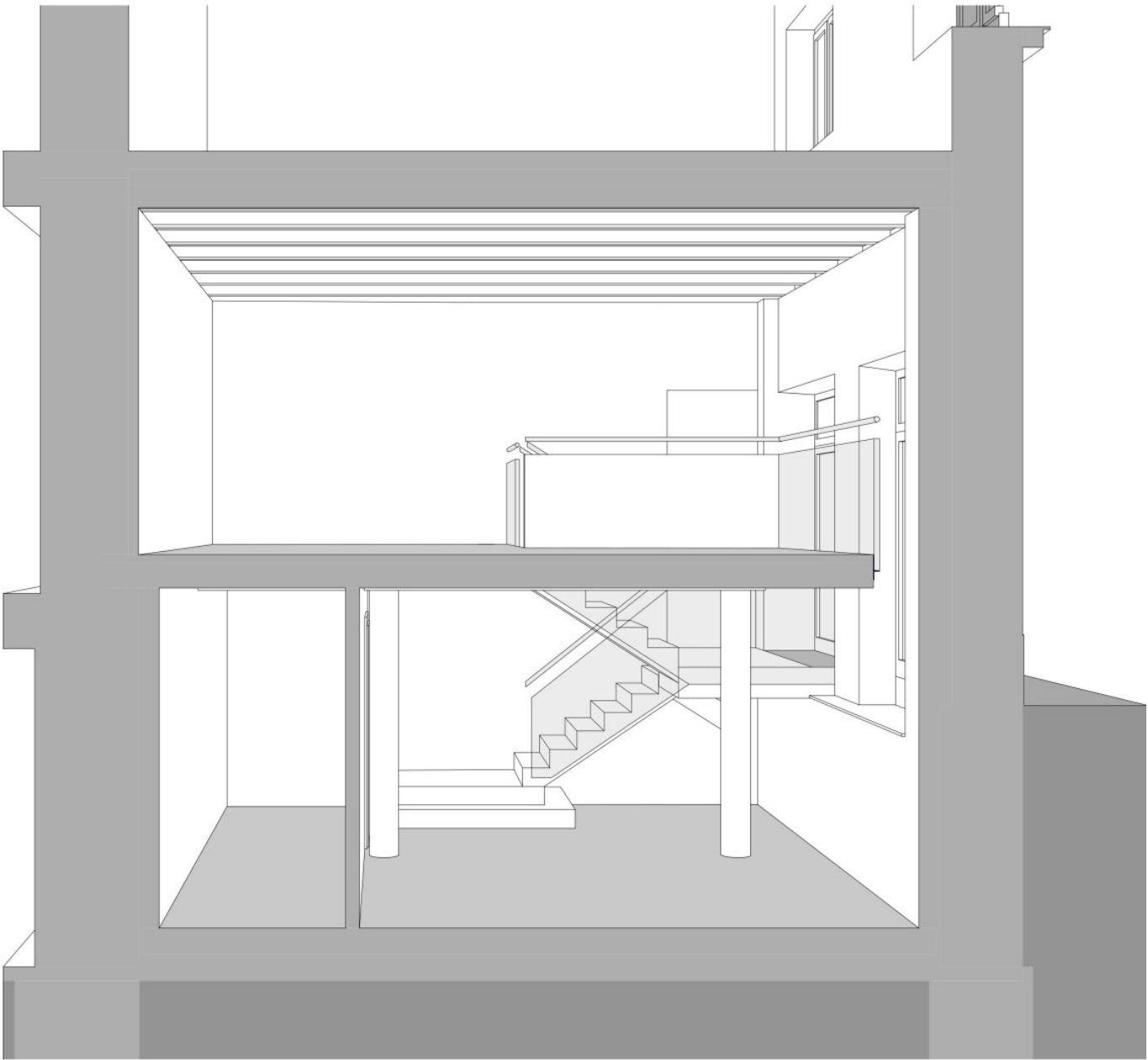












Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie, **zwischen Margaretenplatz und Mittersteig gelegen**, überzeugen.

Auf einer großzügigen **Fläche von 70,34 m²** finden Sie hier die perfekte Umgebung für Ihre **geschäftlichen Aktivitäten** oder Ihre **medizinische Praxis**. Der **Erstbezug** bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Visionen direkt umzusetzen und Ihre individuellen Gestaltungsideen zu verwirklichen.

Diese **loftartige Einheit** im Erdgeschoss und Kellergeschoss besticht durch **zwei freundliche Räume**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Egal, ob Sie Platz für Büroarbeit, Besprechungen oder für Behandlungen benötigen, hier finden Sie die ideale Lösung. Die **beiden WCs mit Handwaschbecken** sorgen für zusätzlichen Komfort und praktischen Nutzen, sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden oder Patienten.

Das Büro/Praxis wird mit einer **Elektrofußbodenheizung** beheizt. Die Elektroanschlüsse für ein Standklimagerät sind vorhanden. Eine **Leerverrohrung für die EDV** besteht und führt in den **Abstellraum im Untergeschoss**, welcher sich auch sehr gut als Serverraum eignet.

Die **Lage dieser Immobilie** könnte nicht besser sein. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert erreichbar.

Busse (12A,13A, 14A und 59A) , U-Bahn (44 Pilgramgasse) , Straßenbahn 1,62 und Badner Bahn befinden sich in direkter oder indirekter Nähe und ermöglichen es Ihren Kunden, Sie ohne Umwege zu erreichen.

Die **Umgebung** ist ebenso attraktiv: In der Nähe finden Sie **alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen**. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – die medizinische Versorgung ist sichergestellt. Schulen, Kindergärten sowie Hochschulen und höhere Schulen machen die Lage besonders interessant für Familien und junge Menschen. Zudem sind Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum fußläufig erreichbar, was Ihnen und Ihren Mitarbeitern die Pausen oder den Einkauf während der Arbeit erleichtert.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie in einer so zentralen und gut angebundenen Lage zu mieten!

Es wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** angeboten, dies ist **eine tolle Investition in Ihre berufliche Zukunft**.

Lassen Sie sich von dieser **Immobilie überzeugen** und starten Sie in eine **erfolgreiche Zukunft mitten in Margareten !**

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Terminvereinbarungen unter 01/713 58 22 oder unter 0664/231 45 37

Trimond Immobilienmakler GmbH

1030 Wien, Hintzerstraße 1/9

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter www.trimond.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder 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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap