# **Extravagantes Büro im Innenhof**



**Objektnummer: 603** 

**Eine Immobilie von Avium Real** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: **Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: WC:

**Garten:** Keller:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

4.863,42 € inkl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 1120 Wien Erstbezug Altbau 101,62 m<sup>2</sup> 130,62 m<sup>2</sup>

3,50 2

29,00 m<sup>2</sup> 18,00 m<sup>2</sup> 1.120,00 € 1.350,95 € 11,02€ 230,95 €

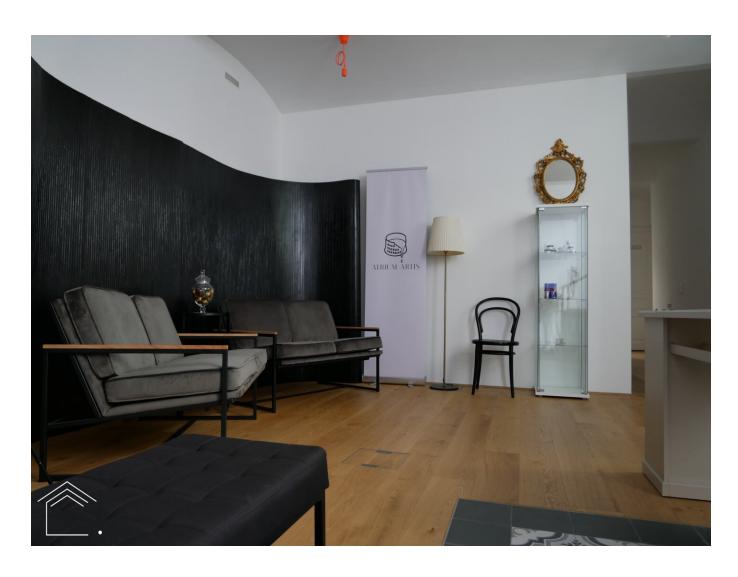
270,19€

# **Ihr Ansprechpartner**



**Eva Dieter** 

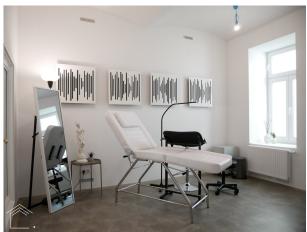
Avium Real GmbH Larochegasse 13 1130 Wien





































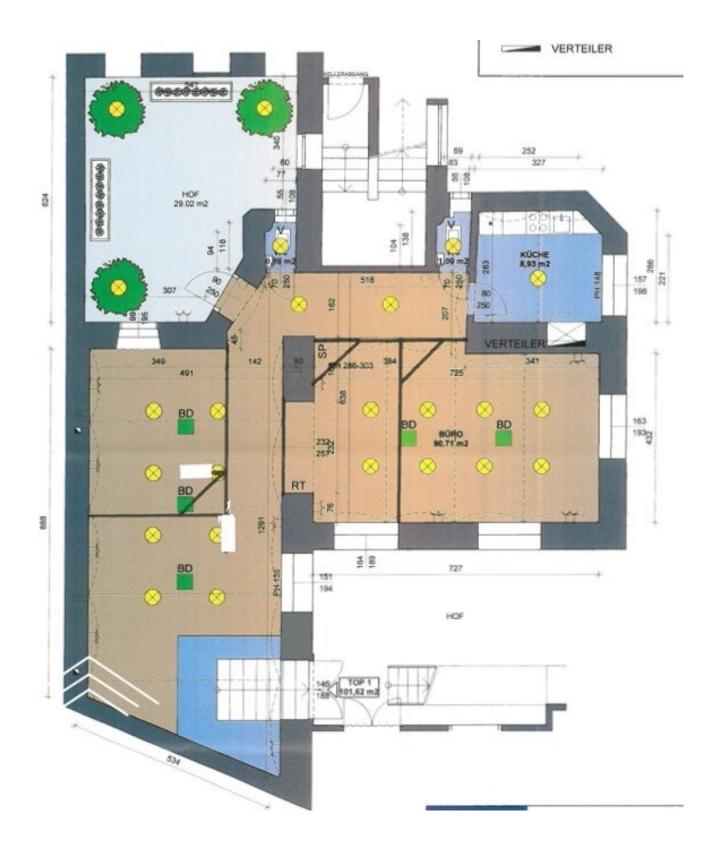












### **Objektbeschreibung**

Zur befristeten Vermietung (5 Jahre) steht dieses **geräumige**, **extravagante und charmante Büro** im Souterrain eines Altbaus in 1120 Wien, fünf Gehminute von der U4/U6 Station Längenfeldgasse entfernt. Es befindet sich im Innenhof und ist somit komplett ruhig und uneinsichtig.

Über ein paar Stufen betreten Sie den "Empfangsraum" die weiteren 3 Büroräume können Sie zentral begehen. Die Räume verfügen über die typischen Gewölbedecken, die sanierten Fenster selbstverständlich Isolierglas. Die komplett eingerichtete Küche (mit Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Ober- und Unterkästen) bietet auch noch Platz für einen gemeinsamen Kaffee oder Mittagessen.

Die beiden Toilette mit Handwaschbecken komplettieren den durchdachten Grundriss.

Einzigartig ist sicherlich auch der nur vom Büro begehbare Innenhof, der nach eigenen Wünschen noch gestaltet werden kann. Von diesem ist weiters ein großer Keller begehbar.

#### Ausstattung:

- Entrée
- 3 Büroräume
- Küche
- 2 Toiletten

Innenhof

Keller

Achtung: der Bezug des Objekts kann 6 Wochen nach Mietanbotannahme erfolgen

#### Lage:

Durch die **Nähe der U4/U6 Stadion Längenfeldgasse** sind jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen, ...... fußläufig erreichbar.

#### Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter e.dieter@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Mietanbots besteht. **Eine**Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3 BMM zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### 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 <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap