

**#SQ - BÜROFLÄCHE IM TOWNHOUSE MIT FREIFLÄCHEN
UND IN KOMPLETTER RUHELAGE BEI
PENZINGERSTARSSE**



sq
MAKLER

Objektnummer: 21002

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1140 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 43,07 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 17,46 m ² |
| Kaltmiete (netto) | 635,00 € |
| Kaltmiete | 635,00 € |
| USt.: | 127,00 € |

Ihr Ansprechpartner

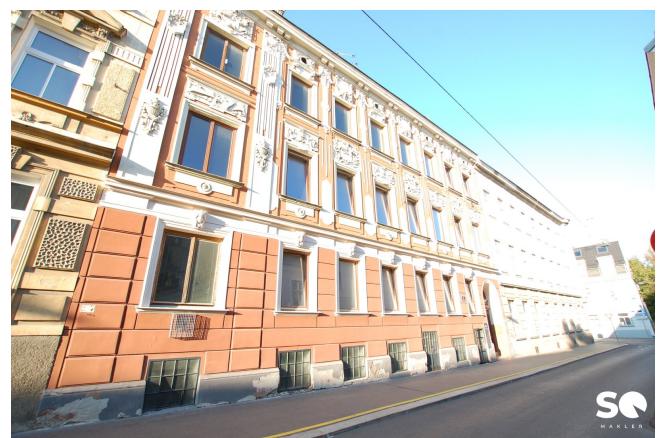


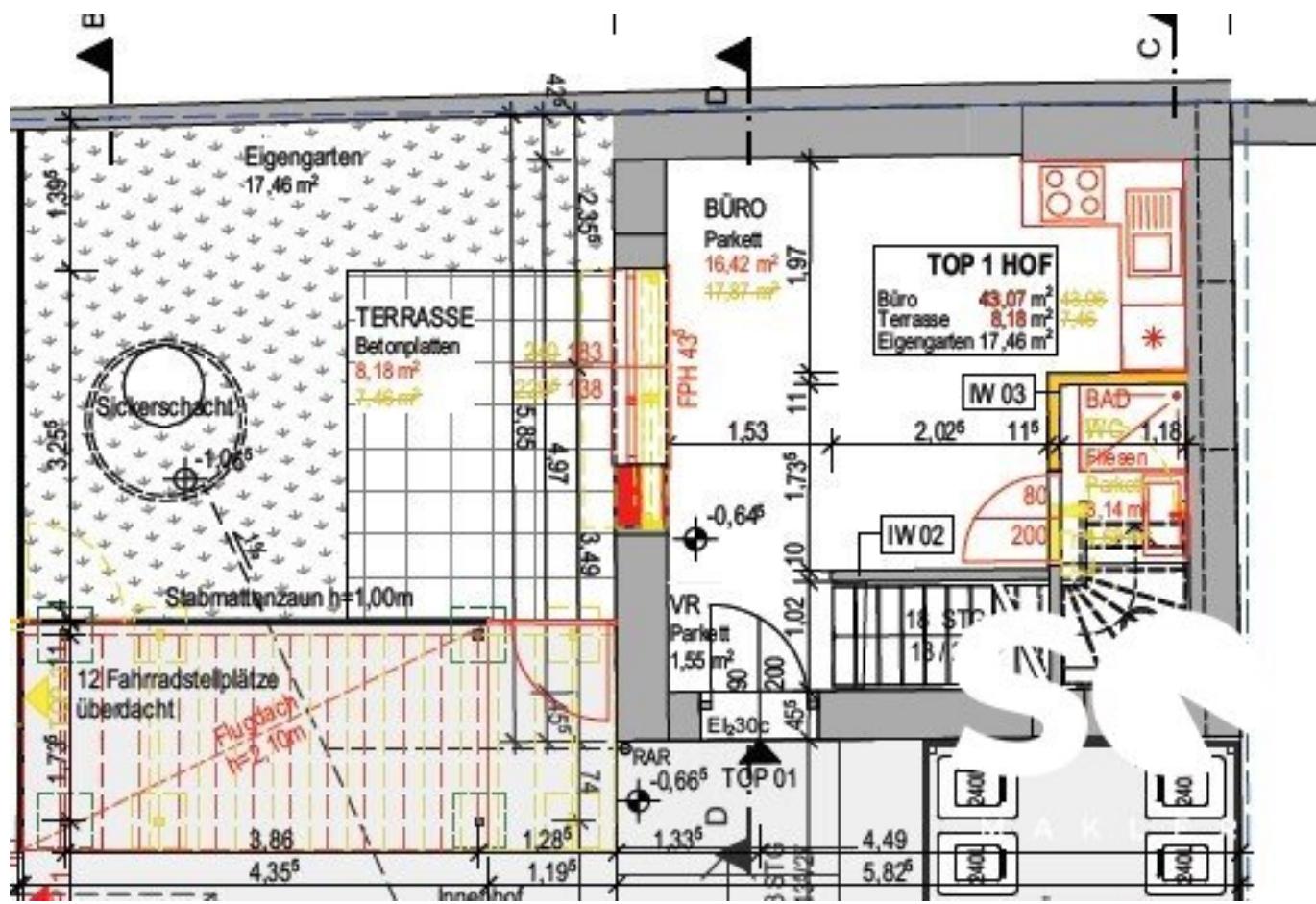
Adam Brandis

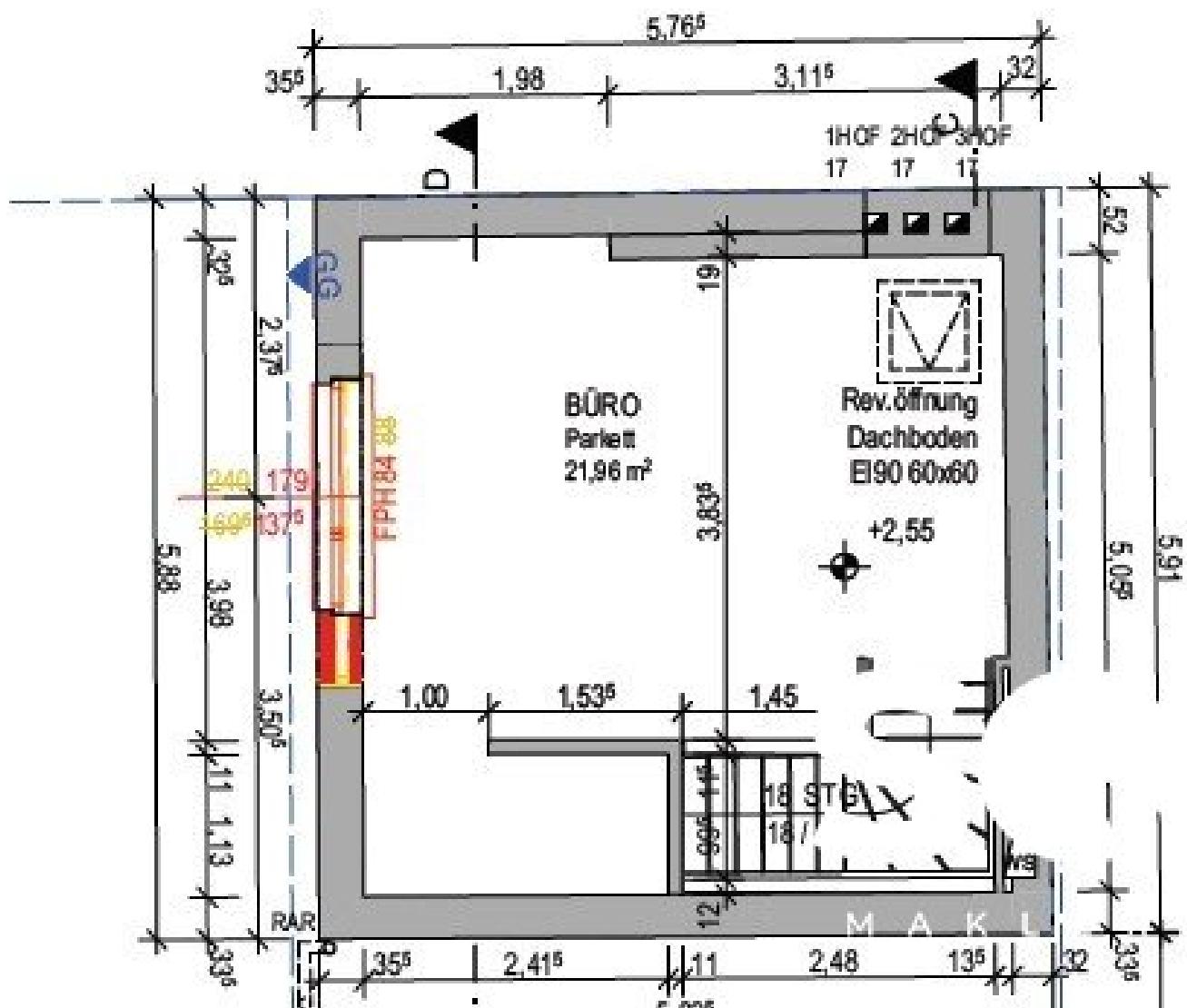
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815

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







Objektbeschreibung

Exklusive Townhouse Maisonette mit Gartenblick in Hofruhelage

In ausgezeichneter Lage nahe der Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee erwartet Sie diese charmante Maisonette. Gelegen in einem malerischen Hofhaus, das aktuell umfassend saniert wird, besticht die Einheit durch ihre absolute Hofruhelage, umgeben von viel Grün. Die Nutzung als Büro oder Atelier ist hier ideal vorstellbar. Bei Bedarf können im Haus zusätzliche Flächen wie Lager- oder weitere Büroräume angemietet werden.

Technische Highlights & Ausstattung

Die umfassende Sanierung dieses Objekts wird bis Jahresende abgeschlossen sein und bietet Ihnen moderne, hochwertige Ausstattung:

- **Erdgeschoss:** Verfügt über elegante **Verfliesung** und eine effiziente **Fußbodenheizung**. Eine **neue Einbauküche** wird installiert.
- **Obergeschoss:** Ausgestattet mit stilvollem **Parkettboden** und klassischen **Radiatoren**.
- **Heizung:** Eine **neue Gastherme** gewährleistet moderne und sparsame Wärmeversorgung.

Warum diese Immobilie einzigartig ist:

- **Lage:** Exklusives Viertel mit hervorragender Anbindung an Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee.
- **Ruheoase:** Absolute Hofruhelage garantiert eine ungestörte Atmosphäre, umgeben von einem begrünten Innenhof.
- **Vielseitigkeit:** Perfekt geeignet für kreative oder berufliche Nutzungen (Büro, Atelier).
- **Erweiterbar:** Zusätzliche Lager- oder Büroräume können bei Bedarf angemietet werden.

Eckdaten:

- Nutzfläche. ca. 43,07 m²

- Terrasse: ca. 8,18 m²
- Garten: ca. 17,46 m²
- Räume: 2
- Offene Küche
- Bad mit Toilette

Kosten:

- Miete netto: 635,00 zzgl. USt.
- Voraussichtliche Betriebskosten netto: ca. € 2,2 / m² zzgl. USt.
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- Vergebührung des Mietvertrags je nach Vertragslaufzeit

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap