

## Schönes helles Büro im 3. Bezirk



**Objektnummer: 11103**

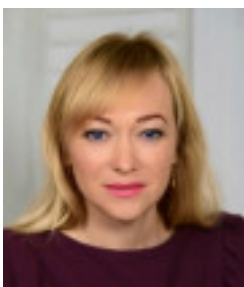
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	91,12 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	91,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 152,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,88
<b>Kaltmiete (netto)</b>	953,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.166,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,00 €
<b>USt.:</b>	233,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.200,01 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



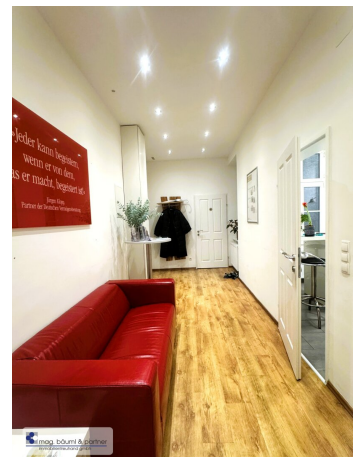
**Mag. Nataliia Borodaienko**

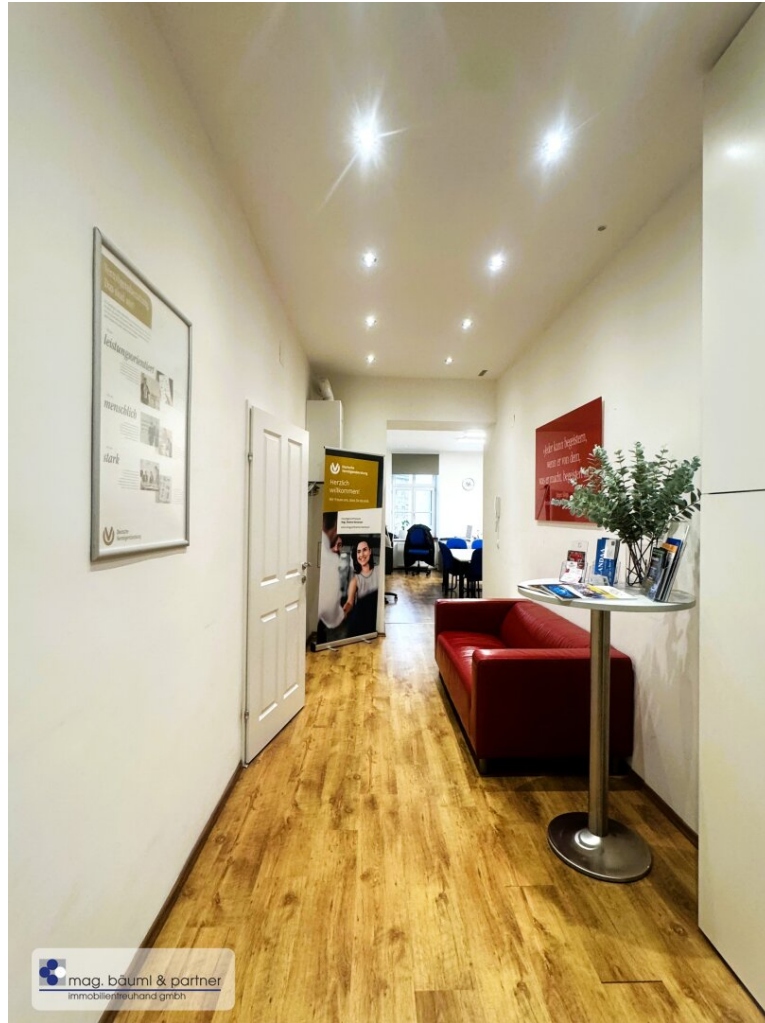
Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 90

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

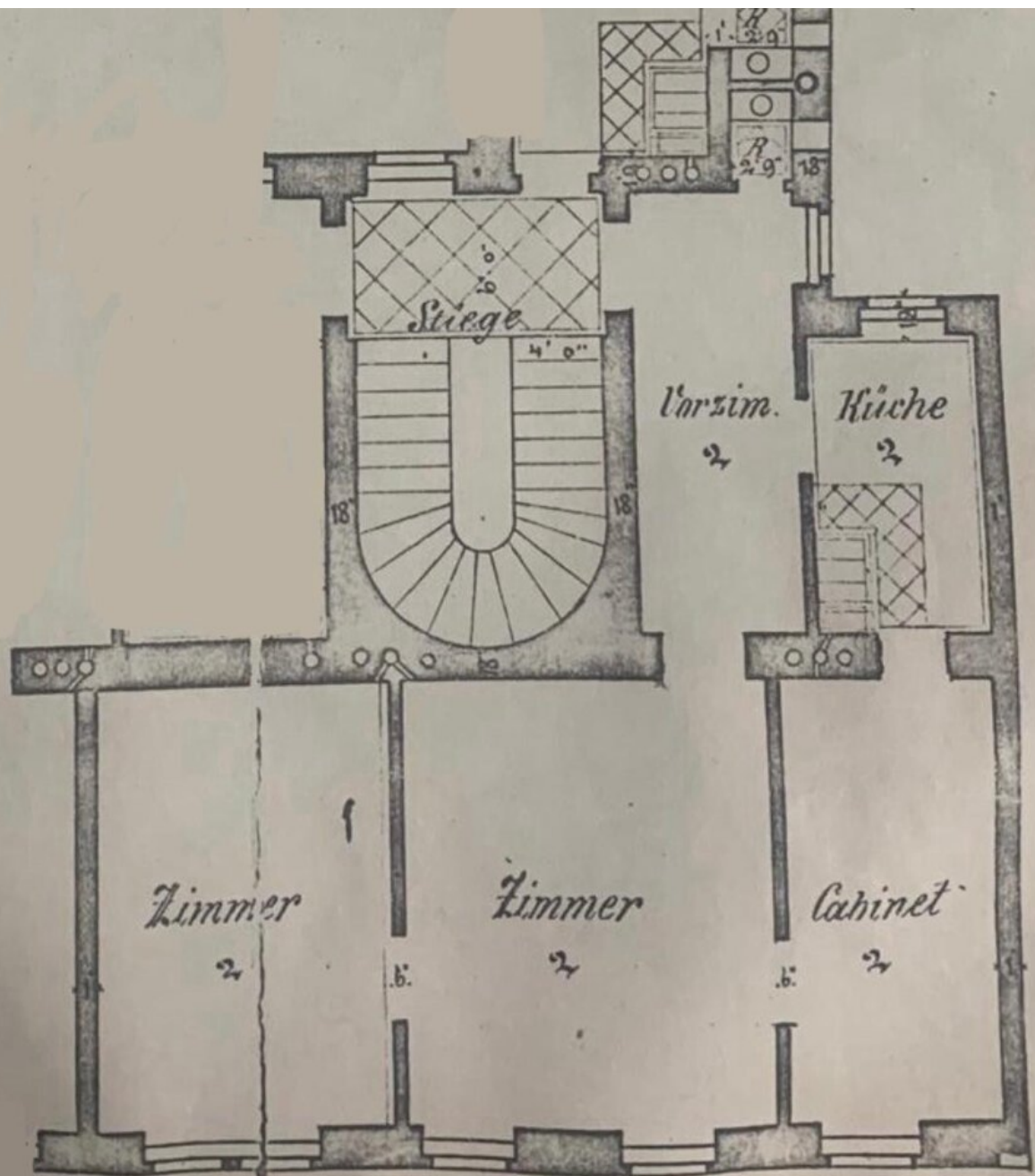
termin zur





mag. bäuml & partner  
immobilienhandl gmbh





# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten :

- 3 Räume, Küche, Toilette, Sanitärraum und Vorzimmer - 91,12 m<sup>2</sup>
- 5 Minuten zu Fuß zur Wien-Mitte-Landstraße Hauptstraße und 1. Bezirk
- Küche ist voll möbliert und ausgestattet mit allen Geräten - **Ablöse 2.900,00 €**
- großer Raum am Eingang
- drei Büro-/Geschäftsräumlichkeiten
- Sanitärraum mit Dusche und getrennten Toiletten
- getrennte Toilette
- **Ohne Aufzug!!!**
- **Ordination möglich !!!**

**Gesamtbelastung: € 1.400,-- (inkl. Betriebskosten und 20% USt)**

(Vergebühr für das Finanzamt ist vom Mieter zu bezahlen)

## Lage:

gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U3, U4, S-Bahn - Landstraße, Straßenbahn - 1, 0, Bus - N29). Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen.

## Beschreibung:

In zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks bei Wien-Mitte-Landstraße Hauptstraße und 1. Bezirk befindet sich Büroflächen in der Vermietung. Die Büroflächen weisen einen grundsätzlich flexiblen Grundriss. Die hellen und freundlichen Büroräume orientieren sich zur Kolonitzgasse und zum ruhigen Innenhof. Ein Zugang erfolgt durch das gepflegte Stiegenhaus. Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen.

## **Gesamtbelastung: € 1.400,-- (inkl. Betriebskosten 20% USt)**

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 <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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap