

Erstbezug nach Generalsanierung - Repräsentatives Büro in der Albertgasse!



Erkerzimmer

Objektnummer: 6653/837

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,38 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaltmiete (netto)	2.141,95 €
Kaltmiete	2.445,45 €
Betriebskosten:	303,50 €
USt.:	489,09 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

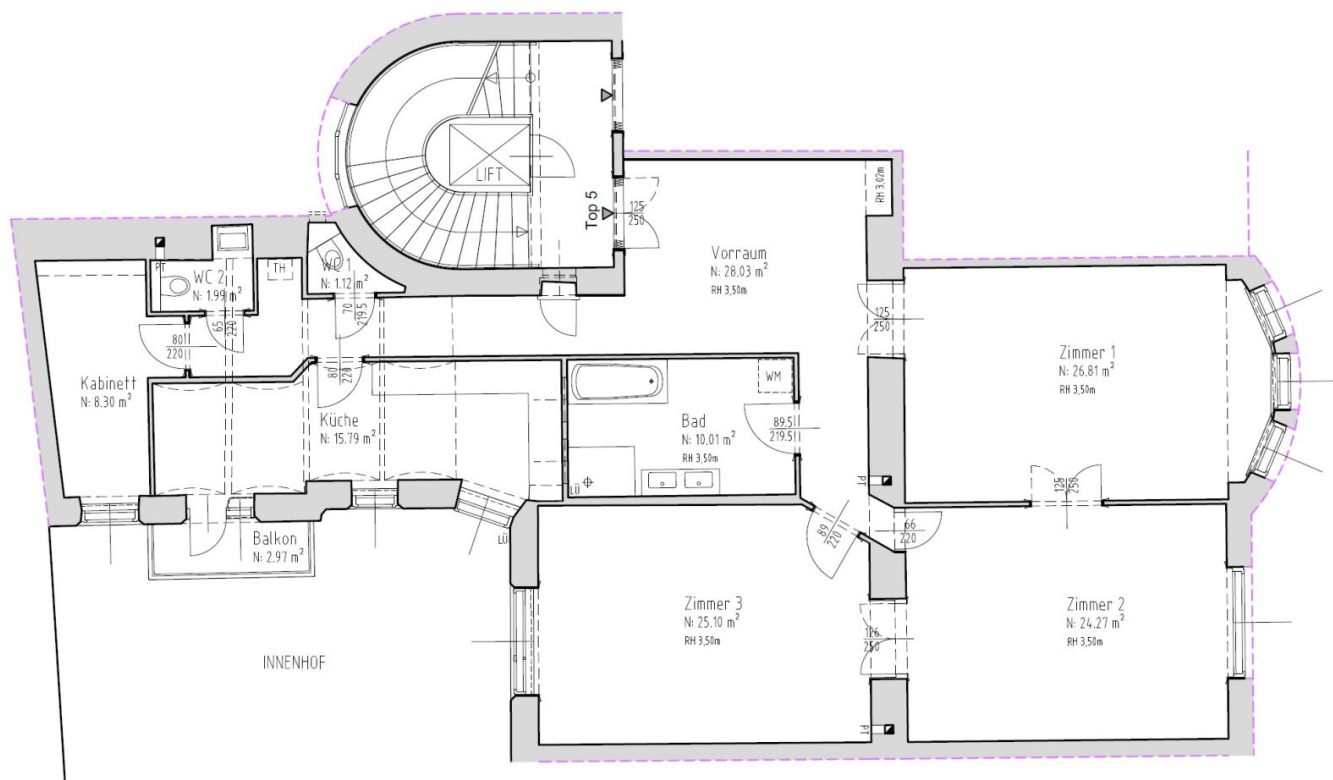












Objektbeschreibung

Im ersten Stock eines **repräsentativen Wiener Altbaus**, in der begehrten Albertgasse im Herzen der Josefstadt, befindet sich diese **stilvoll renovierte Bürofläche**. Das prachtvolle Gebäude vereint klassische Wiener Eleganz mit modernem Komfort und liegt in einer der schönsten Lagen des achten Bezirks.

Das Büro besticht durch den **großzügigen Grundriss** und eine **Raumhöhe von etwa 3,50m**. Auf einer **Fläche von rund 145 m²** präsentiert sich ein **Ensemble aus klassischem Altbaucharme und zeitgemäßer Ausstattung**. Vom **repräsentativen Vorraum** gelangt man in die hellen, weitläufigen **Räume, die mit hohen Doppelflügeltüren, Stuckdecken und edlem Fischgrätparkett** ausgestattet sind.

Das **Eckzimmer mit Erkerfenstern** bildet das Herzstück des Büros. Die **2 angrenzenden Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sie alle **überzeugen durch ihre Großzügigkeit** und ihren klassischen Charakter. Das **geschmackvoll gestaltete Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne, bodengleiche Dusche, ein Doppelwaschbecken**.

Die **moderne und ausgestattete Küche** lässt keine Wünsche offen. Sie ist großzügig geschnitten, mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet auch genügend Platz für einen Essbereich für die Mitarbeiter. Ein kleiner **Kabinettraum** komplettiert das Immobilienangebot.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Erkerzimmer
- 2 Zimmer
- Kücheraum mit ausgestatteter Küche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- 2 separate Toiletten
- Kabinett
- Balkon

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap