

## **Großzügige Maisonette mit Garten beim Lainzer Platz´l als Büro/Praxis bestens geeignet**



Hauszugang

**Objektnummer: 19521**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,29 m²
<b>Nutzfläche:</b>	167,79 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 58,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.335,08 €
<b>Kaltmiete</b>	2.649,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.537,91 € inkl. 20% USt.

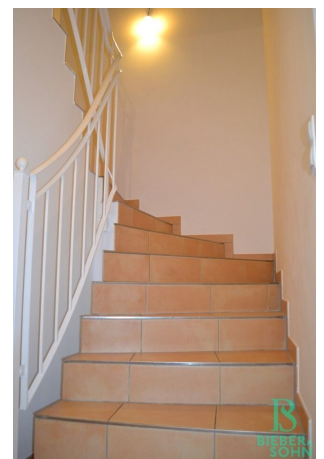
## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**











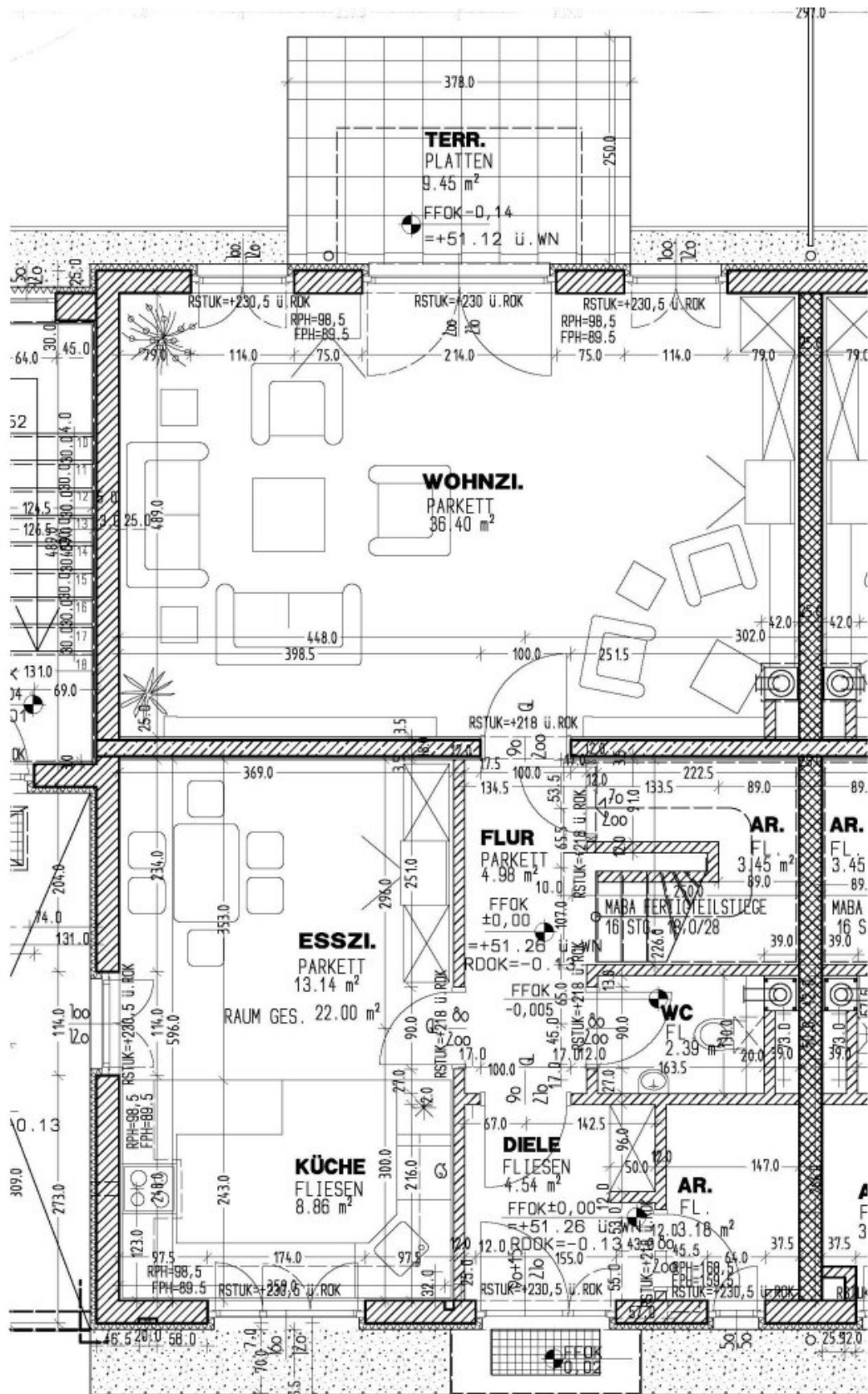












TOP 11(EG)

153.78 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Beim Lainzer Platz 1 steht diese großzügige Maisonette mit Garten zur Verfügung und ist bestens als Büro oder Praxis geeignet!

Die von der Strasse aus abgewendete, uneingesehene, gepflegte Anlage vermittelt "dörflichen" Charakter.

Die Maisonette verfügt über eine Wohn/Nutzfläche von ca. 168m<sup>2</sup>, die sich über 2 Etagen verteilen. Über den Vorraum, mit Garderoberraum, gelangt man in einen großzügigen Raum, von dem aus die ca. 9m<sup>2</sup> große Terrasse zu betreten ist die in den kleinen, jedoch feinen 70m<sup>2</sup> Garten führt. Ebenfalls vom Vorraum aus ist die Küche, welche komplett mit Miele-Geräten ausgestattet erreichbar und ein separates Gäste-WC.

Der Stiegenaufgang führt in das Obergeschoss in dem sich 2 Zimmer, mit Ausgang auf den ca. 5m<sup>2</sup> großen Balkon befinden sowie ein weiteres Zimmer, ein Duschbad und ein großes Bad mit Wanne, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluß und ein separates WC.

Als Stauraum dient der große, verschaltete Dachboden, da das Objekt über keinen Keller verfügt.

Ruhelage, Grünblick, Terrasse, Eigengarten, hochwertige Ausstattung wie Parkett/Fliesenböden, Gasetagenheizung, Isolierglasfenster, Telefon-SAT-Anschluß und die hervorragende Infrastruktur zeichnen dieses Objekt besonders aus.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit der Strassenbahnlinie 60 vor der Haustüre gegeben, sodass man in wenigen Minuten die U4-Hietzing erreicht. Die Nahversorgung und das Bildungsangebot lassen keine Wünsche offen!

Das Objekt wird auf 5 Jahre befristet, mit Verlängerung, vermietet.

Miete (netto): 2.335,08 EUR

Betriebskosten (netto): 314,34 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 529,88 EUR

Gesamtmiete: 3.179,30 EUR

Provision: 9.537,91 EUR

Kaution: 14.306,87 EUR

MV-Errichtungsgebühr: 600,00 EUR

FA-Gebühr: 1.907,58 EUR