

Stilvolles Büro im 7. Bezirk – frisch saniert und vielseitig nutzbar



Raum 1

Objektnummer: 6653/836

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,38 m ²
Zimmer:	4,50
Heizwärmebedarf:	C 79,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaltmiete (netto)	1.579,34 €
Kaltmiete	1.825,00 €
Miete / m²	13,01 €
Betriebskosten:	245,66 €
USt.:	365,00 €
Provisionsangabe:	

6.570,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

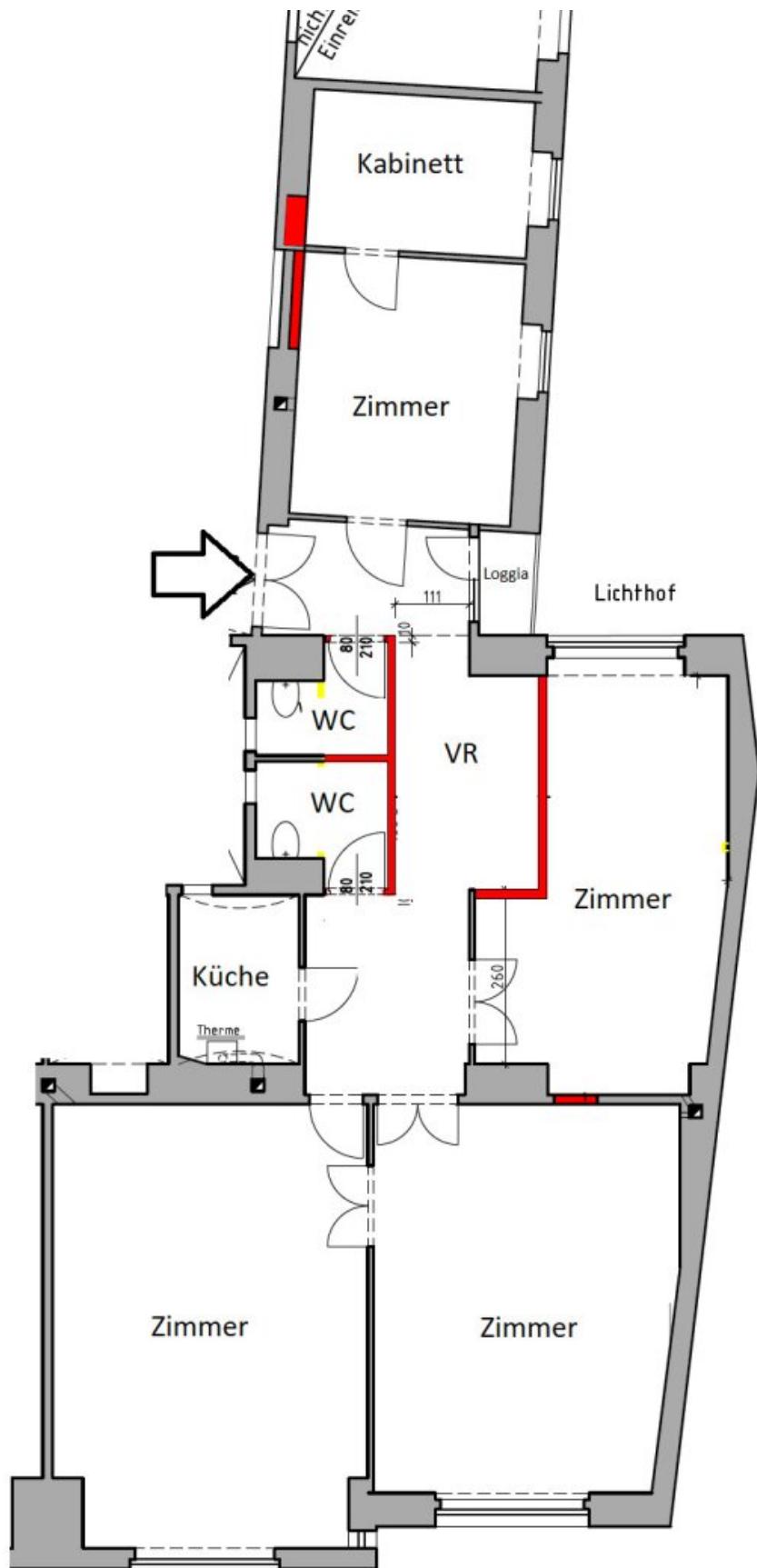
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

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

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese hervorragend geschnittene, **rund 122 m² große Bürofläche** im 7. Bezirk. Sie befindet sich im **1. Stock und wird derzeit umfassend saniert**. Vom Vorraum aus sind **drei großzügige Haupträume** zu betreten: Ein ca. **18 m² großes Zimmer** mit Blick in den ruhigen Lichthof sowie **zwei weitere große Räume**, die Richtung Kaiserstraße ausgerichtet sind. Im **vorderen Bereich** wurde zudem **eine praktische Nische** geschaffen, die sich **ideal als Wartebereich oder großzügige Garderobe** eignen würde.

Besonders hervorzuheben ist die **funktionale Infrastruktur**: Zwei **separat zugängliche Toiletten** sowie eine **vollständig ausgestattete Kaffeeküche** wurden neu installiert. Im hinteren **Teil des Büros** befinden sich **zwei kleinere Zimmer**, die sich optimal als **zusätzliche Büroräume oder Mitarbeiterbereiche** nutzen lassen.

Die Fertigstellung ist für Dezember vorgesehen. Das **klimatisierte Büro** wird in hochwertigem Zustand übergeben und bietet alles, was eine moderne Arbeitsumgebung auszeichnet.

Aufteilung:

- Vorzimmer/ Wartebereich
- 3 großzügige Räume
- 2 Zimmer
- separate, ausgestattete Küche
- 2 separate Toiletten
- kleine Loggia

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 <500m
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap