

## **Elegantes 6-Zimmer Eck-Büro, Nähe Praterstern**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 5126**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	163,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.312,63 €
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,60 €
<b>USt.:</b>	320,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

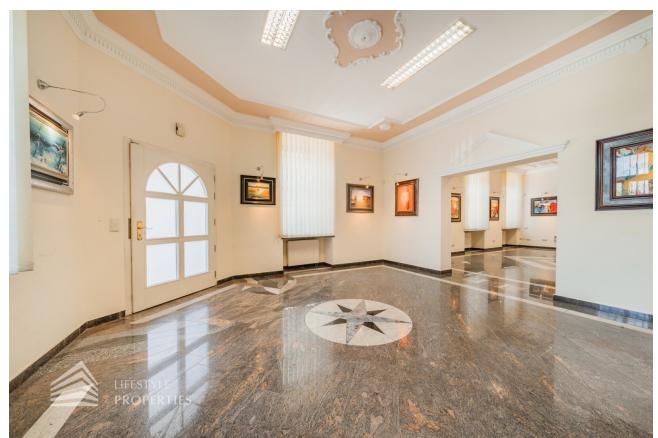
## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

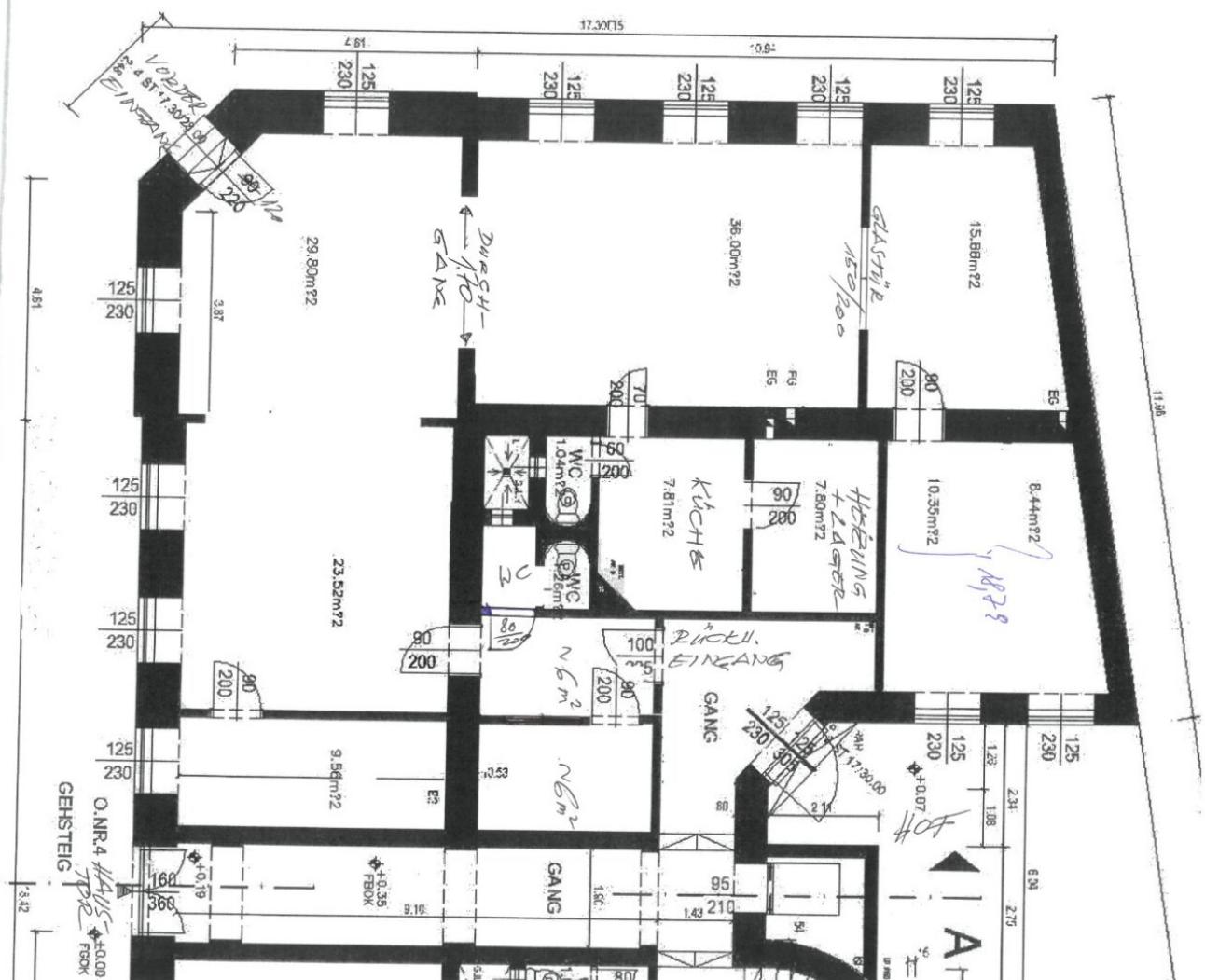


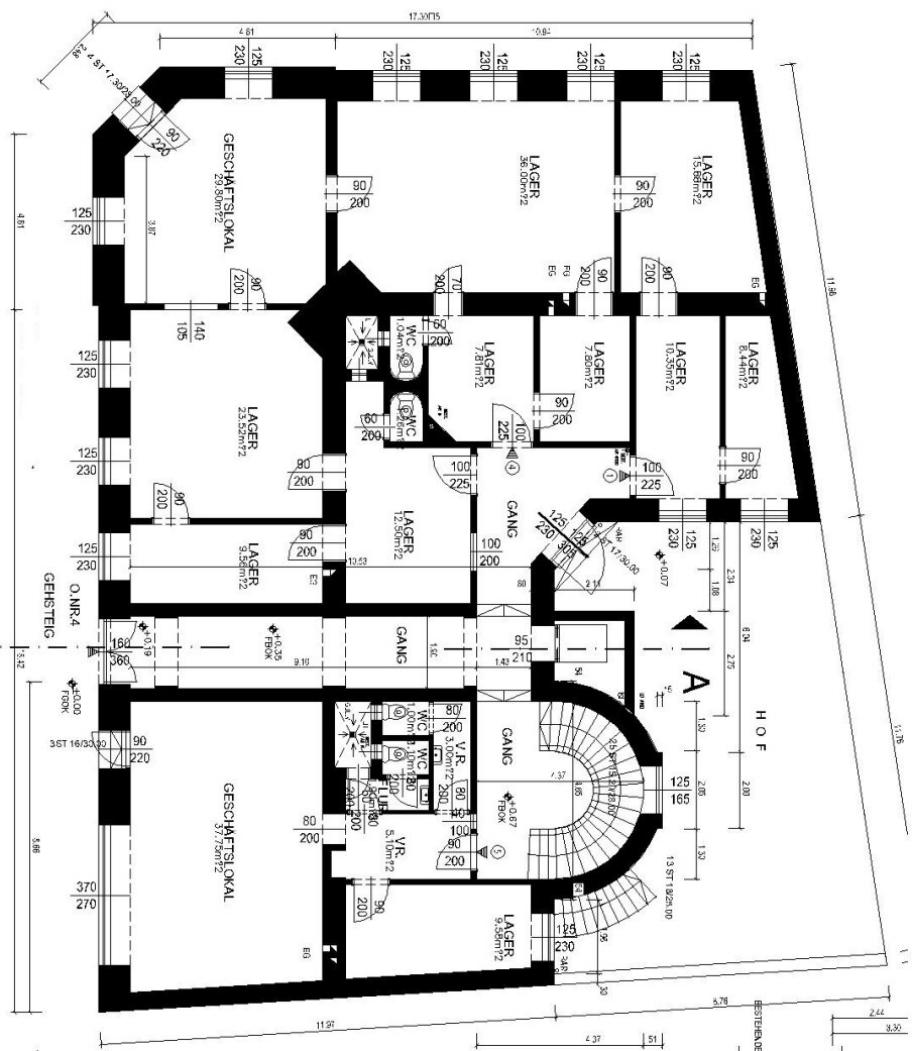






LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein attraktives 6-Zimmer-Büro in sehr guter Lage des 2. Wiener Bezirks.

Die Bürofläche mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines altehrwürdigen Hauses aus der Jahrhundertwende. Das Büro befindet sich an der Ecke und liegt somit auf zwei Straßenseiten, wovon die Eingangstüre mittig gelegen ist. Bereits bei Betreten imponiert sowohl der Stuck und die teils indirekte Beleuchtung, als auch der Marmorboden mit kunstvollen Einlegearbeiten. Harmonische Farben ziehen sich durch das gesamte Objekt und sogar die zwei getrennten Toiletten wurden höchst anspruchsvoll mit Marmor und Granit verkleidet. Neun Fenster sowie der vorgelagerte Park sorgen für ausreichend Tageslicht. Viele der ursprünglichen Zimmer wurden dahingehend verändert, sodass Sie heute zwei großzügige Räume links und rechts vom Eingang erwarten. Im Anschluss daran befinden sich noch kleinere Räume, wovon einer mit einer Glastür getrennt wurde. Die Küche und die beiden getrennten Toiletten liegen zentral in der Mitte des Objekts. Einige weitere Räume dienen als perfekte Lagerräume. Im hinteren Teil, über einen Gang finden Sie einen Ausgang Richtung Hof des Hauses..

Durch die unmittelbare Nähe zum Praterstern ist das Lokal von allen Richtungen aus Wien schnell und leicht zu erreichen und gewährt außerdem eine hervorragende Infrastruktur. Für genauere Informationen dazu, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem vornehmen und vielseitig nutzbaren Lokal.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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