

**Büro / Praxis in Top-Innenstadtlage bei Oper & Kärntner
Straße**



Objektnummer: 2283-2

Eine Immobilie von Roth Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1952
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	86,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
USt.:	330,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonatmonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David Roth

Roth Immobilien
Große Neugasse 4
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

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











Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein ruhig gelegenes Büro/Praxisobjekt in absoluter Innenstadtlage, nur wenige Schritte von der Wiener Staatsoper und der Kärntner Straße entfernt.

Die Fläche befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses und ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Raumaufteilung

- Drei separate Räume – vielseitig nutzbar als Arbeits-, Beratungs- oder Behandlungsräume
- Einer der Räume mit eigener Miniküche und Duschbad
- Zusätzliche Küche im Gangbereich (voll ausgestattet)
- Bad mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum / Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Vorraum / Eingangsbereich

Lage & Infrastruktur

- U1, U2, U4 – Karlsplatz / Oper (2–3 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 1, 2, D, 71, 62
- U3 Stephansplatz rasch erreichbar
- Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleister in direkter Umgebung

Kosten

- € 1.650 netto inkl. BK / Monat
- zuzüglich 20 % USt (bzw. entsprechende steuerliche Behandlung je nach Nutzung)

- Kusion: 3 Bruttonatmieten
- Provision: 3 Monatsmieten + 20%
- Kosten der Vergebührung des Mietvertrags

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap