

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



**Objektnummer: 2283-2**

**Eine Immobilie von Roth Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**David Roth**

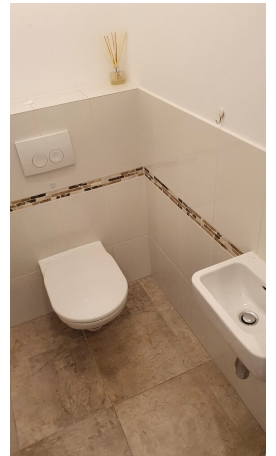
Roth Immobilien  
Große Neugasse 4  
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

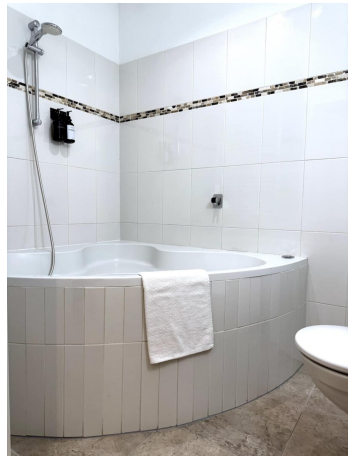
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

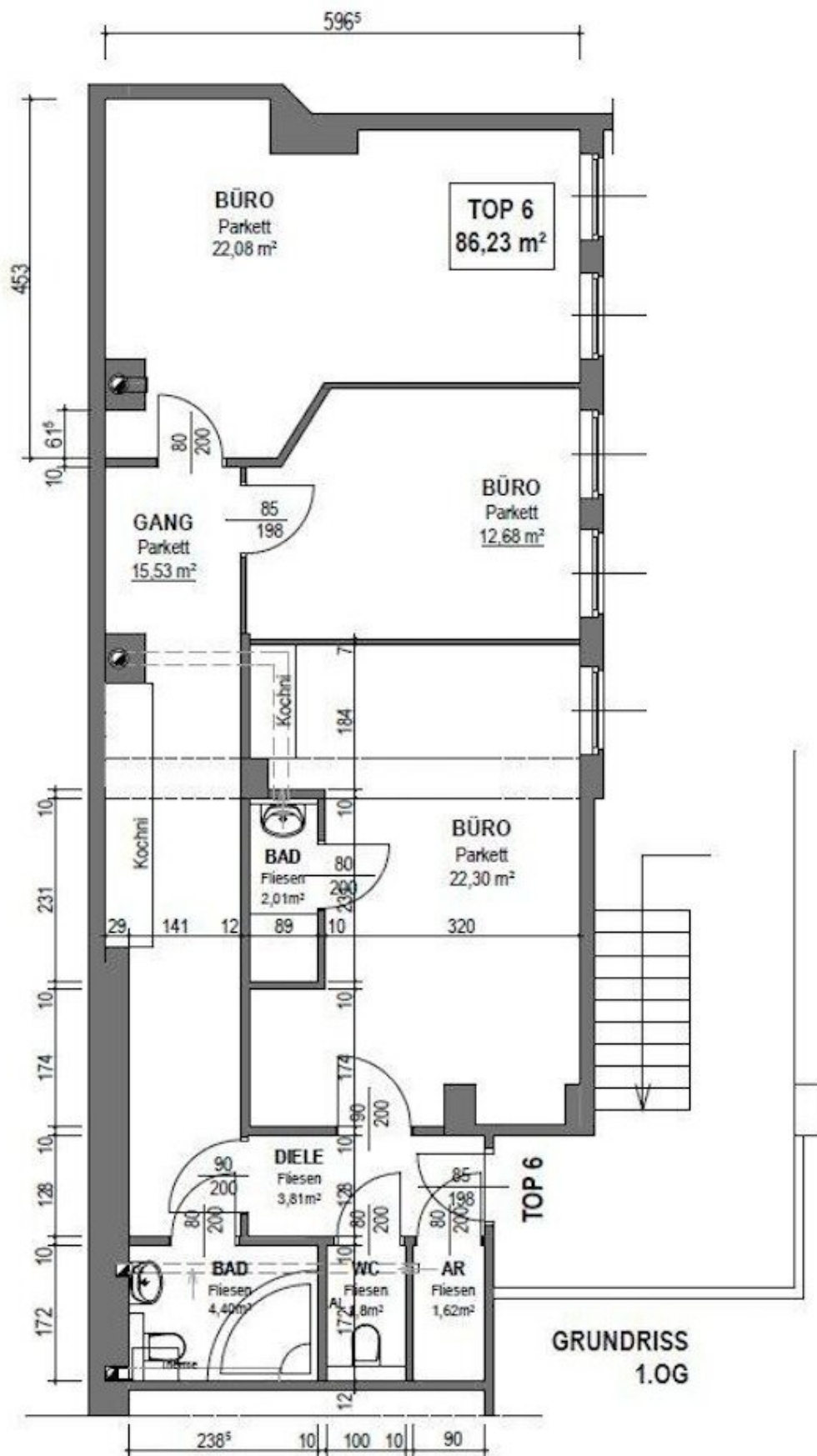












## Objektbeschreibung

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)



- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 Monatsmieten + 20%
- Kosten der Vergebühung 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