

# **REPRÄSENTATIVES STILALTBAUBÜRO/ATELIER MIT FREIFLÄCHE**



**Objektnummer: 2564**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köstlergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 147,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	3.180,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	13,12 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	636,00 €
Provisionsangabe:	

7.632,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

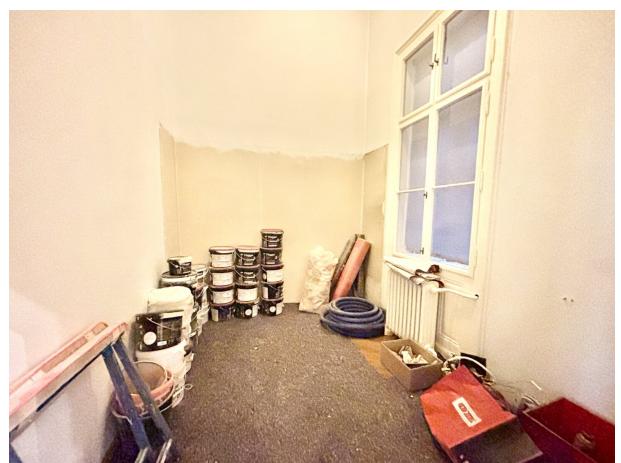
### Ursula Rabas

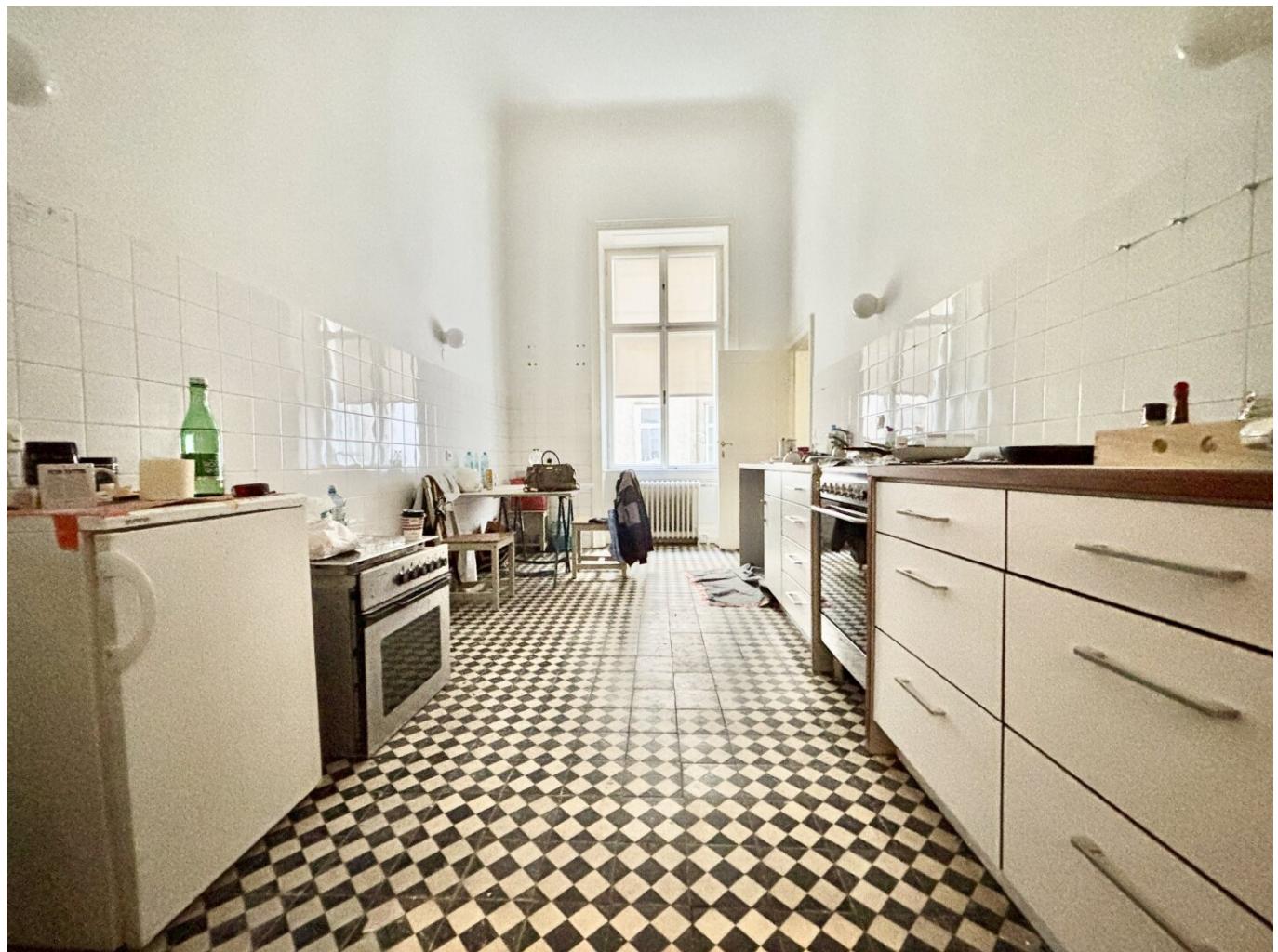
Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

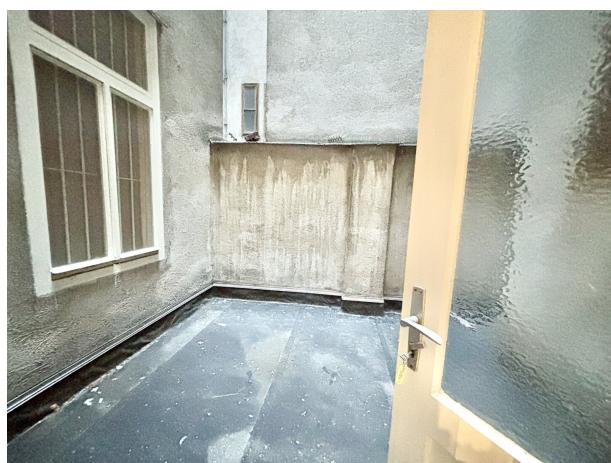
T +43 676 5285527

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













# Top 3

1OG.03.01	27,38	Vorraum
1OG.03.02	17,42	Küche
1OG.03.03	1,35	Vorraum
1OG.03.04	6,66	Bad
1OG.03.05	2,72	Abstellraum
1OG.03.06	31,26	Zimmer
1OG.03.07	31,18	Zimmer
1OG.03.08	46,23	Zimmer
1OG.03.09	31,06	Zimmer
1OG.03.10	7,84	Zimmer
1OG.03.11	8,36	Vorraum
1OG.03.12	1,53	WC
1OG.03.13	0,39	Abstellraum
<hr/>		
Mietfläche	213,38	m <sup>2</sup>

## **Objektbeschreibung**

### **GROSSZÜGES, REPRÄSETATIVES BÜRO IN STILALTBAU - 1,5. STOCK**

Sehr gerne dürfen wir Ihnen diese repräsentativen Büroräumlichkeiten im 6. Bezirk mit **ca. 200 m<sup>2</sup>** in perfekter Lage anbieten.

- 4 sehr große Zimmer
- 1 kleineres Zimmer in einen Lichthof gerichtet
- Vorzimmer
- Wohnküche in den Lichthof gerichtet
- Küche wird vom Eigentümer noch saniert
- Badezimmer
- Terrasse in einen Lichthof gerichtet, vom Vorzimmer aus begehbar
- sep. Toilette
- Abstellraum

### **AUSSTATTUNG:**

- Küche wird noch vom Vermieter renoviert (Musterfoto anbei)
- Als Bodenbelag befinden sich in dieser Wohnung Parkettböden und Fliesen. Flügeltüren und Stuckdecken vervollständigen dieses Stilaltbaujuwel
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- sep. Toilette mit Handwaschbecken

### **RESÜMEE:**

Dieses Domizil besticht einerseits durch seine hohen Stuckdecken, Flügeltüren und einer

kleinen Terrasse in den Lichthof gerichtet, sowie seiner Lage.

## **LAGE:**

Durch die Nähe zum Naschmarkt und zur Mariahilfer Straße gibt es eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Büros. Für Unterhaltung bzw. Freizeitgestaltung in Ihrer Nähe ist ebenfalls durch das Haus des Meeres mit seiner Kletterwand, den nahegelegenen Kinos sowie einigen Fitnesscentern gesorgt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls durch die U-Bahn U4, Station Kettenbrückengasse sehr, sehr gut.

## **PREISE:**

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. (ohne Heizung und Strom): EUR 3.816,00

Kaution: EUR 12.000,00

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

**Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen:**

**IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: [Immobilien@rabas.wien](mailto:Immobilien@rabas.wien)**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

## **Hinweis:**

**Energieausweis-gültig bis 06.11.2028-HWB 157,96kwh/m2a-Klasse D**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap