



**Objektnummer: 19263**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.473,28 €
<b>Kaltmiete</b>	1.749,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,93 €
<b>USt.:</b>	349,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

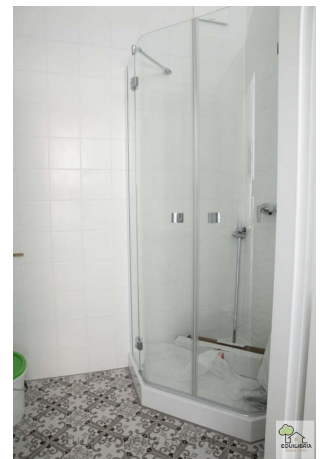
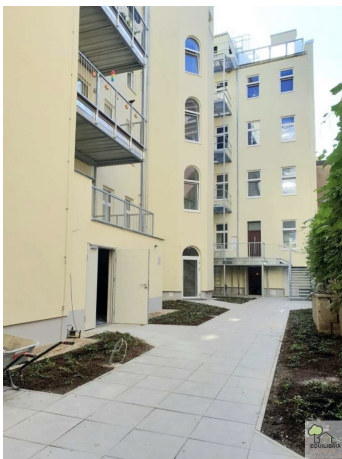
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

ngstermin zur







1120 Wien, Schönbrunner Straße 219/Top 7





## Objektbeschreibung

Diese großzügige Bürofläche im 1. Liftstock (Belle Etage) eines revitalisierten Gründerzeithauses in bester Lage des 12. Bezirks verbindet historischen Charme mit funktionaler Raumaufteilung.

Die aufwendig sanierte Einheit besticht durch ihren klassischen Altwiener Stil:

\*

- o edles Fischgrätparkett
- o Altwiener Flügeltüren
- o stilvolle Stuckelemente
- o Jugendstilfliesen im Vorzimmer und Küchenbereich

Diese Details verleihen dem Objekt einen repräsentativen Charakter und machen es ideal für Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Agenturen.

### Raumaufteilung & Nutzung

Die Büroeinheit umfasst ca. 98,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche und gliedert sich wie folgt:

\*

- o großzügiger Vorraum/Wartebereich mit separatem WC
- o drei helle Bürozimmer
- o hochwertige Tischlerküche
- o Pausenraum
- o Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Die flexible Raumanordnung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – von Einzel- und Teambüros bis hin zu Besprechungs- und Kanzleistruktur.

### Mietkonditionen

Der Mietzins stellt sich derzeit wie folgt dar:

\*

o Nettomietzins: EUR 1.473,28

o Allgemeine Betriebskosten: EUR 234,93

o Betriebskosten Aufzug: EUR 41,08

o Gesamtbelastung Netto: EUR 1.749,29

Umsatzsteuer: EUR 349,86

Bruttomietzins gesamt: EUR 2.099,15

Kaution: EUR 7.000, --

Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Telefon: +43 676 5960664

E-Mail: ivanov@vph-wien.at

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap