

**Helle 3,5-Zimmer-Praxis/Massagestudio nahe  
Hauptbahnhof – ideal für Psychotherapie/YOGA**



**Objektnummer: 6150**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.262,47 €
<b>Kaltmiete</b>	1.469,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,48 €
<b>USt.:</b>	20,69 €

## Ihr Ansprechpartner



**Artjom Zakaryan**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +43 676 4963419  
H +43 676 9191191

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











## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 98m<sup>2</sup> im 10. Bezirk in bester Lage, nur wenige Minuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Liegenschaft mit Lift und überzeugt durch ihre helle Ecklage, die zentrale Begehbarkeit aller Räume sowie eine moderne Ausstattung.

### Highlights:

- 3,5 Zimmer – ideal als WG oder Familienwohnung - ca. 98m<sup>2</sup> groß
- Sanierung 2022 – schlüsselfertig und modern
- Zentrale Begehbarkeit aller Zimmer
- Separate Küche (2 Jahre alt, voll ausgestattet, mit Fenster und Essplatz)
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und WC
- Helle Eckwohnung mit viel Tageslicht
- Gastherme für effiziente Heizung
- Bodenbelag: Laminat & Fliesen
- Lift & Kellerabteil vorhanden

### Verkehrsverbindungen

- U1 (Direkt ins Stadtzentrum in wenigen Minuten)
- Hauptbahnhof Wien (ca. 5 Min. zu Fuß)
- zahlreiche S-Bahn-Verbindungen
- Buslinien (13A, 69A u. a.)

- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (Stephansplatz in ca. 10 Minuten mit der U1)
- Direkte Nah- und Fernverkehrsanbindung durch den Hauptbahnhof
- Straßenbahnen (z. B. Linie D, O, 18)

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <2.000m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap