

## **Großzügiges Büro/Praxis auf 2 Ebenen Nähe Stadtpark**



**Objektnummer: 5177**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	158,81 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,37 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

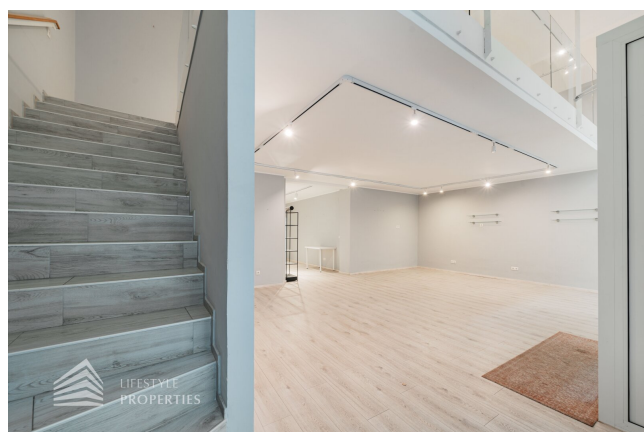
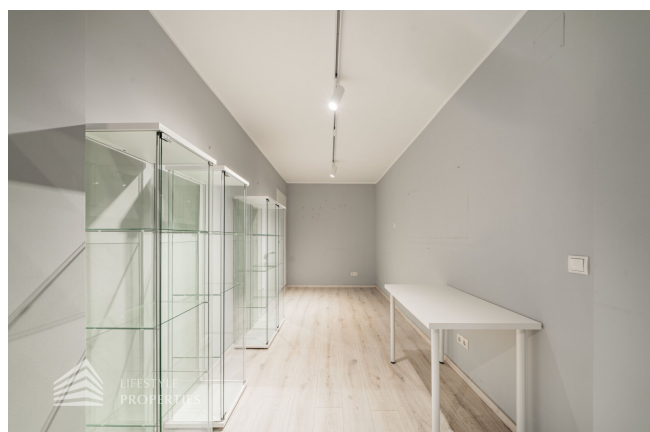
## Ihr Ansprechpartner

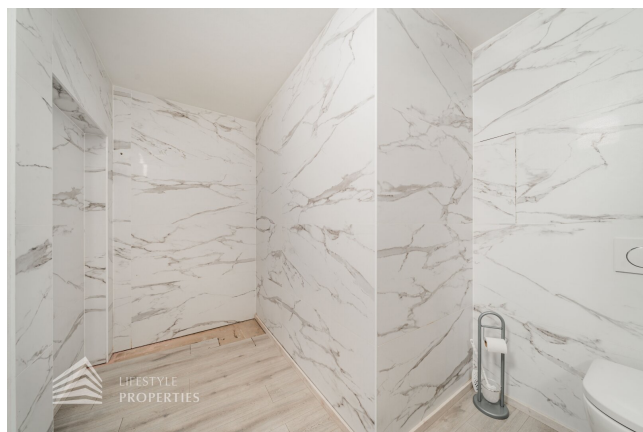


**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 336 0836









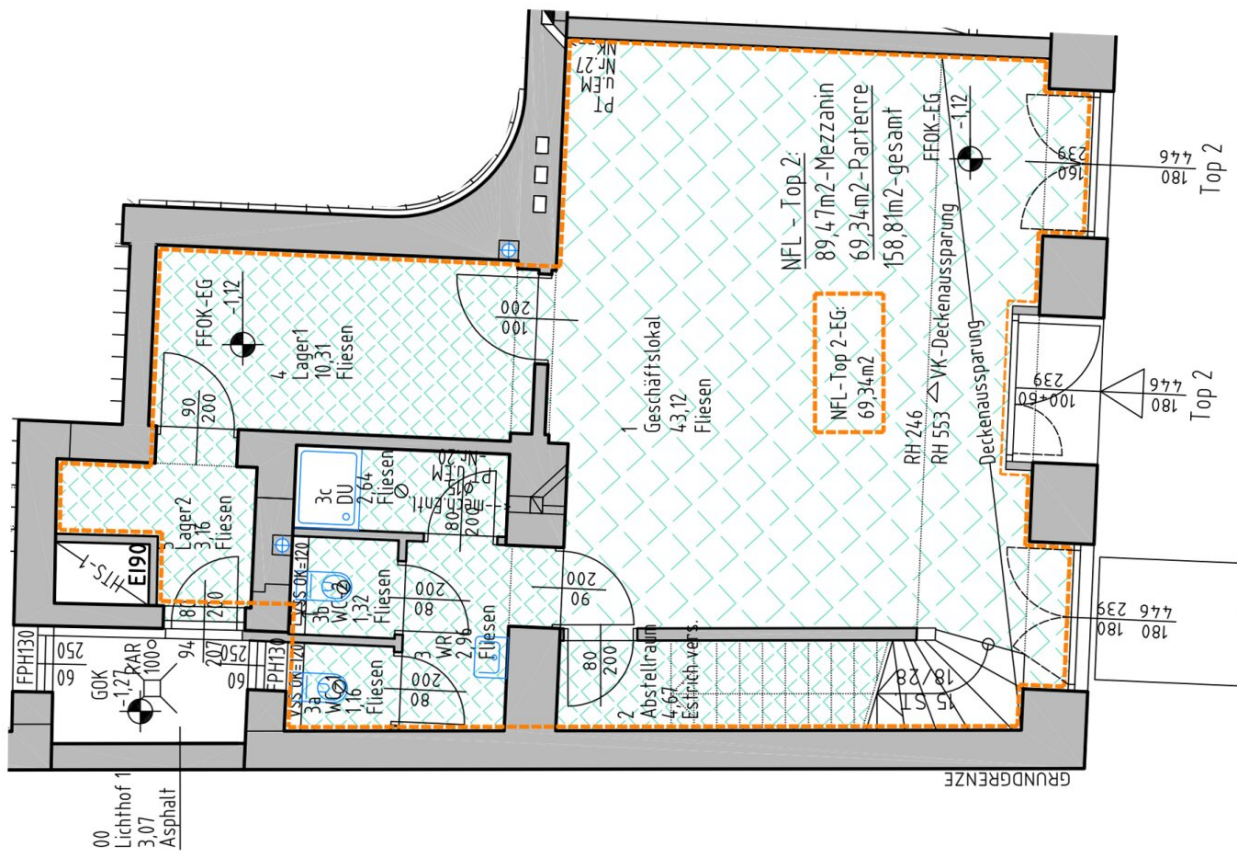














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großartiges Büro/Praxis auf zwei Etagen in bester Lage der Wiener Innenstadt.

Das im berühmten Wiener Historismus der Jahrhundertwende 1872 erbaute Haus befindet sich in einer belebten Seitengasse, im sogenannten Stubenviertel und wurde rundum saniert. Die historische, sehr kunstvolle Außenfassade wurde mit einem Steinsockel ausgebildet und ist somit über die gesamte Fläche beleuchtet. Das auf höchsten Niveau fertiggestellte Objekt, glänzt besonders durch die fantastische Lage sowie die einzigartige Auswahl der hochwertigen und exklusiven Materialien.

Das Erdgeschoss dieses lukrativen Lokals umfängt eine Fläche von ca. 69,34 m<sup>2</sup>; der Eingang befindet sich mittig zwischen zwei Schaufenstern. Sie betreten zu aller erst einen großen Raum mit ca. 43 m<sup>2</sup>, in dem links die Treppe ins Obergeschoss hochführt und darunter mittels einer Trennwand ein kleiner Abstellraum entsteht. Gegenüber des großen Raumes befinden sich zwei verflieste Räume mit jeweils ca. 10,31 und 3,16 m<sup>2</sup>. Hier im Erdgeschoss stehen Ihnen und Ihren Kunden eine Toilette mit Vorraum zur Verfügung. Einmal im Obergeschoss angekommen, welches insgesamt 89,47 m<sup>2</sup> beträgt, befinden Sie sich in einer Art großzügigen Galerie mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> und vier Fenster, die diesen Raum viel Licht spenden. Von hier gelangen Sie in fünf weitere Räume, welche teils als Vorraum sowie als Lagerräume konzipiert sind.

Ein Highlight ist die Nähe zum Stadtpark, sowie zur Kärntnerstraße, die zum Shoppen einlädt. Vor der Haustüre befinden sich ausgezeichnete Restaurants, das Akademietheater, das Wiener Konzerthaus sowie die Staatsoper und diverse Museen. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 2, U-Bahn Linie 3) sind in nächster Nähe zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap