

**Provisionsfrei! Altbaubüro mit ruhigem Balkon und attraktivem Altbaugebäude**



**Objektnummer: 1760/766**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staudgasse 64
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	108,42 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	104,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaltmiete (netto)	1.572,30 €
Kaltmiete	1.920,14 €
Miete / m <sup>2</sup>	15,00 €
Betriebskosten:	308,87 €
Sonstige Kosten:	38,97 €
Provisionsangabe:	

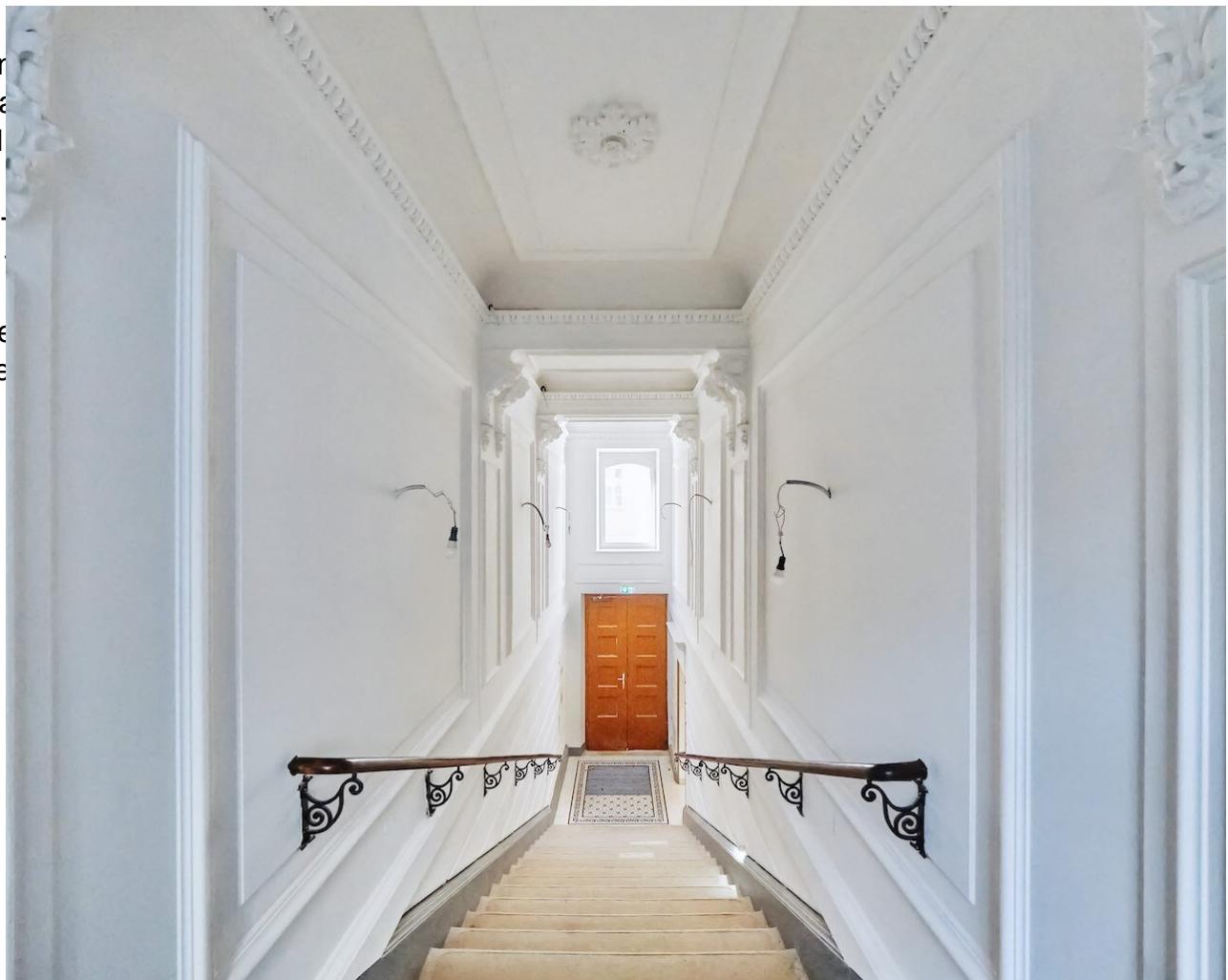
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Irene Lindenberger

Lin  
Ma  
11  
T  
H  
Ge  
Ve



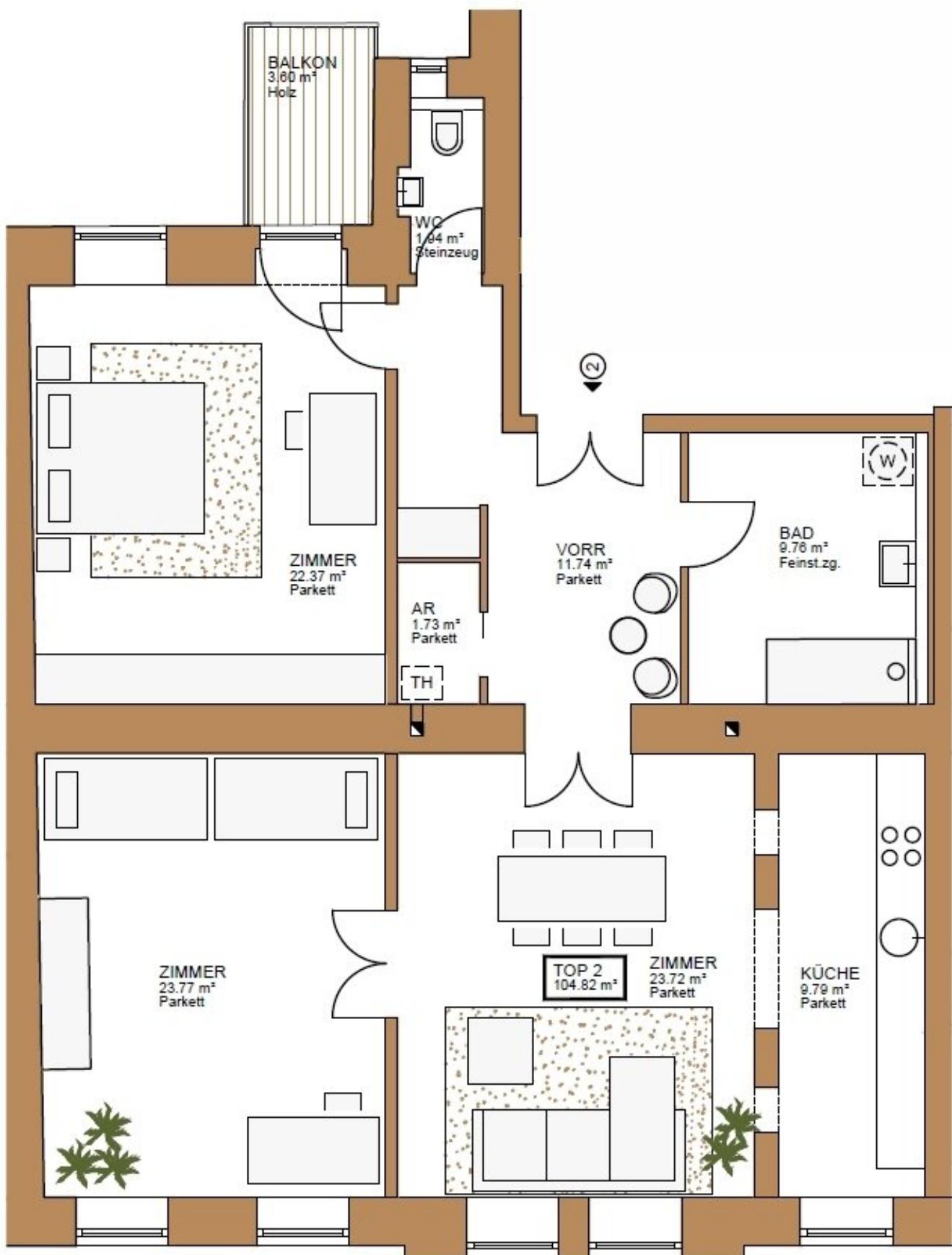












# Objektbeschreibung

## **Attraktives Altbaubüro in der Staudgasse | Balkon in den ruhigen Innenhof**

Das in der Staudgasse um 1900 erbaute attraktive Altbaugebäude steht im südlichen Teil des 18. Bezirks in Wien Währing.

Das 3-Raumbüro bietet Ihnen den dafür typischen Charakter mit ihren 3,25 Meter hohen Räumen und ihrer großzügigen Aufteilung. Der klassische, im Altwienstil verlegte Fischgrätparkett und die Flügeltüren ergeben ein stimmiges Bild.

Das Büro mit ca. 105qm liegt im 1. Stock, ein hofseitiger Balkon ergänzt den Arbeitskomfort.

### **Die Raumaufteilung:**

Großzügliches Vorzimmer

3 Zimmer

Badezimmer

2 Toiletten

Küche

Abstellraum

Balkon

**Miete inkl. BK derzeit EUR 1.920,14 zzgl. 20 % USt.**

Besonders hervorzuheben ist die Generalsanierung des Hauses mit Dachbodenausbau, Errichtung eines Liftes, sowie die Erneuerung der Versorgungsleitungen.

### **Resümee**

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und ist von fachlicher Seite sehr empfehlenswert!

Energieausweis: HWB 125

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.