

**Ordinations-, Praxis-, Bürofläche in bester Lage mit idealer  
Anbindung | U6 Währinger Straße**



**Objektnummer: 25997**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsthallergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	108,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 139,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,58
Kaltmiete (netto)	1.966,82 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Betriebskosten:	233,18 €

## Ihr Ansprechpartner

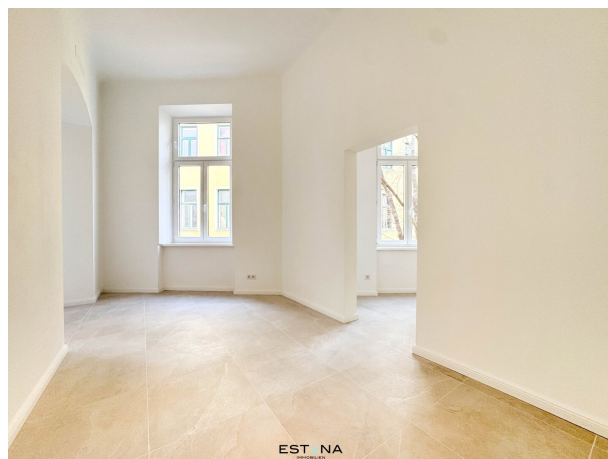


### **Benedikt Wawra**

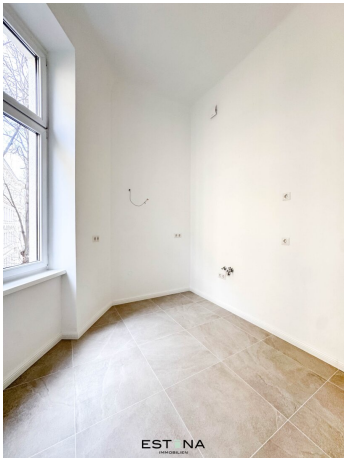
ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

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















## Objektbeschreibung

Diese **generalsanierte Altbauwohnung (3,5 Zimmer)** in der **Nähe zum AKH (10 Min Fußweg)** überzeugt durch ihre **optimale Raumaufteilung** sowie die **ausgezeichnete Anbindung** an die U-Bahn. **Großzügige, lichtdurchflutete Räume** schaffen eine angenehme Atmosphäre und eignen sich ideal als **Büro, Ordination oder Praxisfläche**. Die exzellente Erreichbarkeit sowie die **repräsentative Adresse in begehrter Lage** unterstreichen den besonderen Wert dieser Immobilie.

### Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum
- 3 große Räume (Wasseranschluss vorhanden)
- ein weiteres Zimmer (vor Küche)
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Waschbecken
- Toilette mit Handwaschbecken

### Infrastruktur:

Viele öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar. Die nächste U-Bahn-Anbindung befindet sich bei der **U6 Währinger Straße**. Das reich verzweigte Straßenbahnnetz in der näheren Umgebung ist mit den **Linien 5, 33, 37, 38, 40, 41 und 42** fantastisch, wodurch man auch in die Innenstadt nur wenige Minuten benötigt. Das **AKH** ist in nur etwa **10 Gehminuten** erreichbar. Der nächste Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

### Kosten:

Nettomiete: € 2.200,- inkl. BK (exkl. 20 % USt)

Kaution: 3 BMM: € 7.920,-

Provision: € 7.920,-

Vergebührung an das Finanzamt: € 1.584,-



**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 331 85 44](tel:06763318544).