

## **Büro am Naschmarkt mit Balkon - Provisionsfrei**



**Objektnummer: 1834/104**

**Eine Immobilie von WOGE Realitäten Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.822,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.063,65 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,71 €
<b>USt.:</b>	412,73 €

## Ihr Ansprechpartner

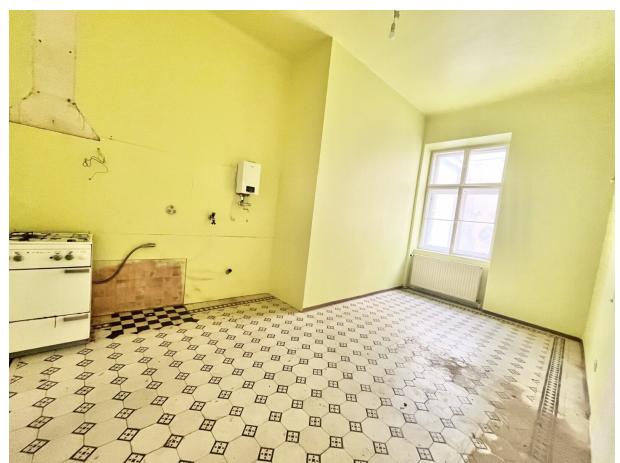
### Paul Stiksl

WOGE Realitäten Ges.m.b.H.  
Köstlergasse 7/2  
1060 Wien

H +43 677 620 834 20

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

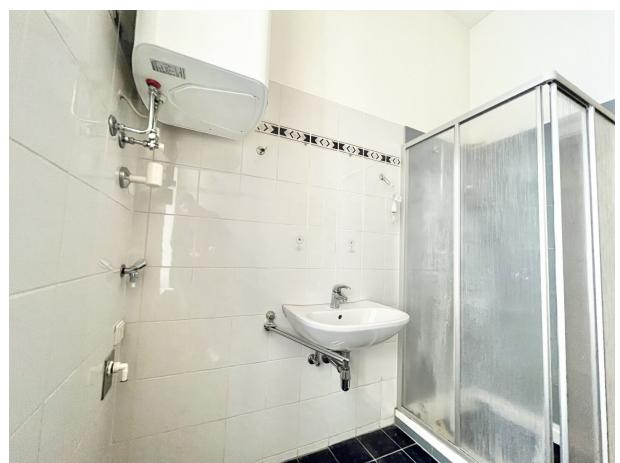




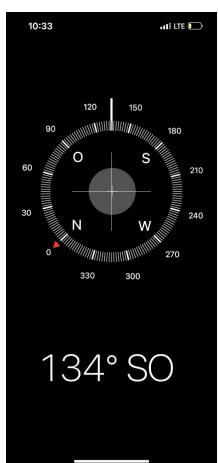


















# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung steht eine provisionsfreie Bürofläche im 4. Stock eines gepflegten Altbau im 6. Bezirk, nur wenige Schritte vom Naschmarkt, der U-Bahn-Station Kettenbrückengasse und der Mariahilfer Straße entfernt. Die Einheit bietet eine klare, gut strukturierte Raumaufteilung mit mehreren einzeln begehbar Zimmern, Balkon, zwei Badezimmern, separatem WC und zusätzlichen Räumen mit Küchenanschlüssen.

Die Fläche wurde zuvor als Wohnung genutzt und ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der gleichzeitig eine flexible und individuelle Nutzung ermöglicht. Hochwertiger Parkettboden, doppelflügelige Türen und originale Stuckdecken bilden eine solide Grundlage für die Umgestaltung zu modernen Büroarbeitsbereichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap