

# **Repräsentative Räumlichkeiten - BÜRO - PRAXIS - ATELIER in top Lage**



KI generiert

**Objektnummer: 6178/742**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	114,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	114,25 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	114,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.142,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.377,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,23 €
<b>USt.:</b>	275,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.959,83 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



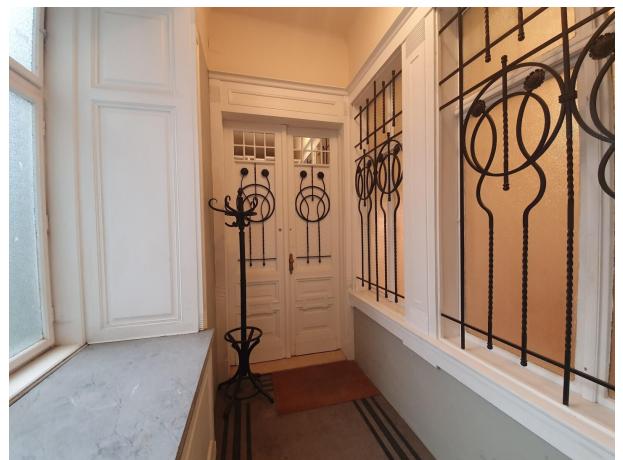
**Karin Sajowitz**

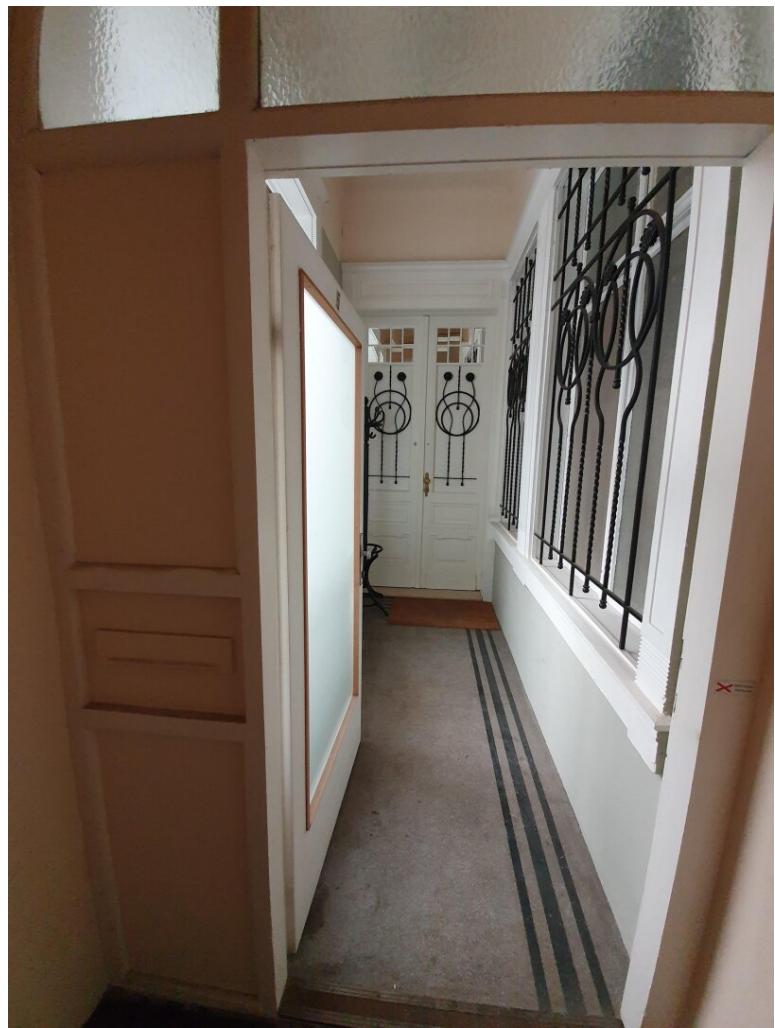
SAJOWITZ Immobilien  
Missindorfstraße 3  
1140 Wien



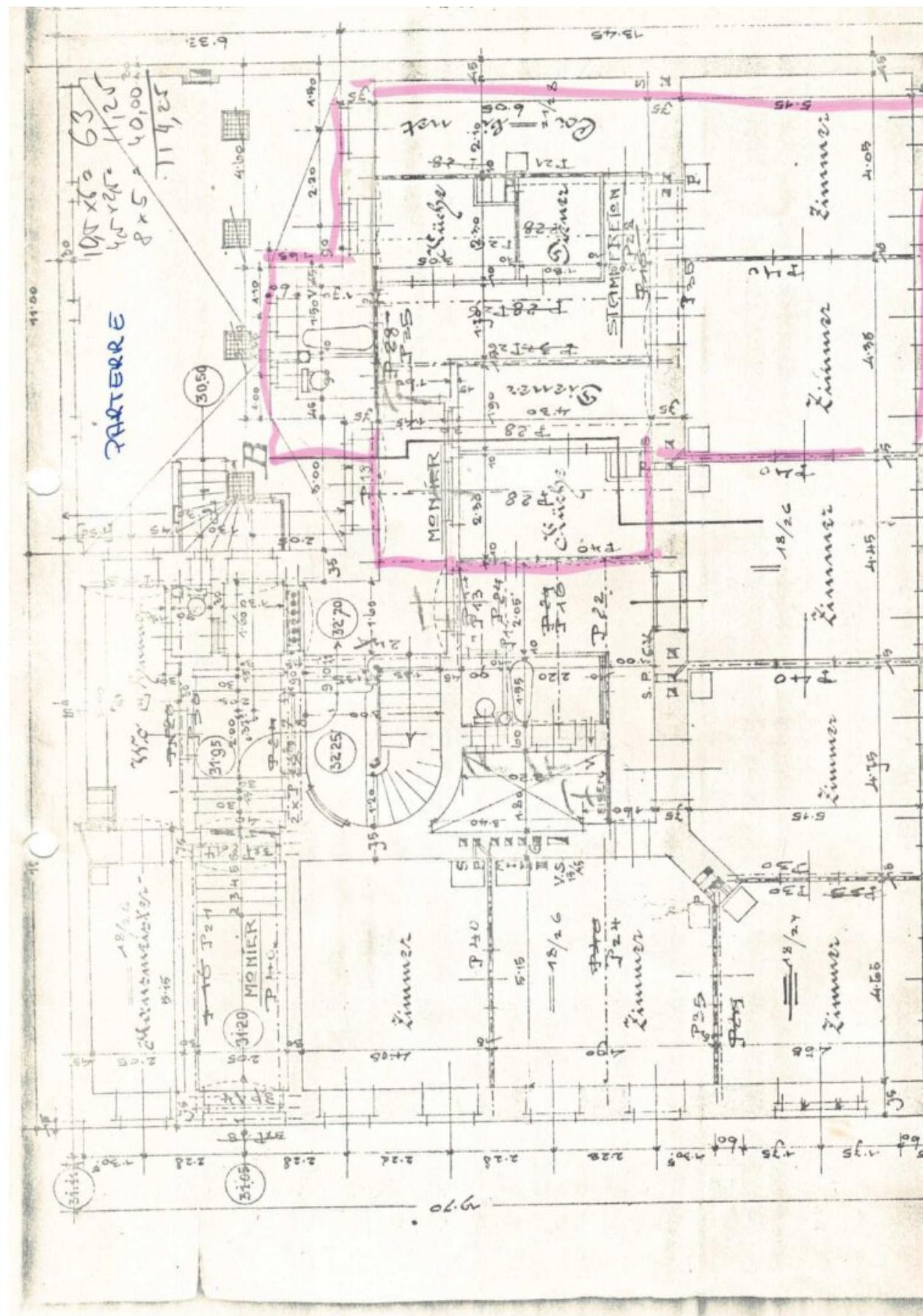












# Objektbeschreibung

## Schönes Büro - Praxis - Atelier mit Potenzial

Das Objekt überzeugt mit einem guten Grundriss und bieten jede Menge Gestaltungsvielfalt.

## LAGE

Zur Vermietung gelangen diese **wunderschönen Räumlichkeiten** welche sich im Mezzanin eines gepflegten Stilhauses **nahe beim Loquaiplatz**, Otto-Bauer-Gasse und der Gumpendorfer Straße befinden. Eine gute öffentliche Anbindung mit der U-Bahnstation U3 Zieglergasse, Buslinie 57A, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie sind vorhanden.

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

große Küche (genug Platz für Essbereich/Team-Meeting-Ecke, Garderobe für Angestellte)

4 repräsentative Büroräume

WC vorhanden, bei Bedarf kann ein weiteres WC eingebaut werden

ehem. Bad könnte als großzügiger Schrankraum, Aktenlager, etc. umgebaut werden

## AUSSTATTUNG

Die Räumlichkeiten sind aktuell noch nicht saniert. Die Sanierung wird nach Abstimmung mit dem Eigentümer durchgeführt, dies bietet Flexibilität. **Klassische Altbau-Elemente** wie **Fischgrätparkett**, Kastenfenster, **stilvolle Holzverkleidungen** und Türen sowie eine **angenehme Raumhöhe** bieten eine exklusive Arbeits- und **gute Wohlfühlatmosphäre**. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Das Büro wird ab sofort auf **10 Jahre** befristet vermietet (Verlängerungsoption).

Bitte haben Sie Verständnis dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Angaben bearbeitet werden.

Bei Interesse an einer Besichtigung bzw. Fragen stehe ich Ihnen unter der Mobil-Nr.: 0664/511 99 17 gerne auch am Wochenende persönlich zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben auf Informationen des Abgebers oder ihm beauftragten Dritten beruhen. Wir übernehmen keine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap