

## **Modernes Büro bzw. Ordination in sehr guter Lage / Nähe Hauptbahnhof!**



Büro

**Objektnummer: 9318**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	290,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.808,94 €
<b>Kaltmiete</b>	3.438,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	610,68 €
<b>USt.:</b>	687,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.377,92 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Evelyn Pellmann

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien

T +43 1 87 96 333

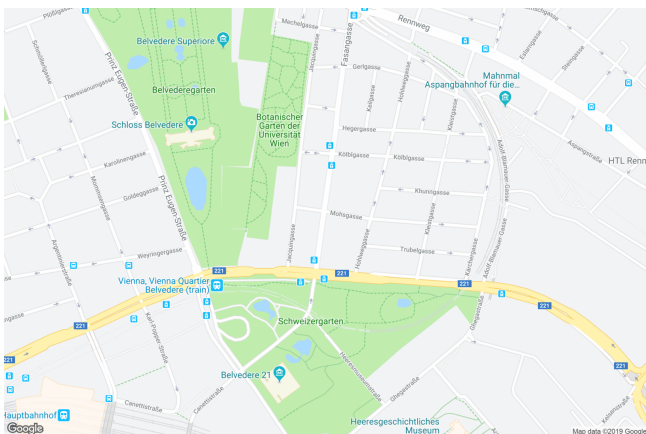


Mitglied des  
immobilienring.at

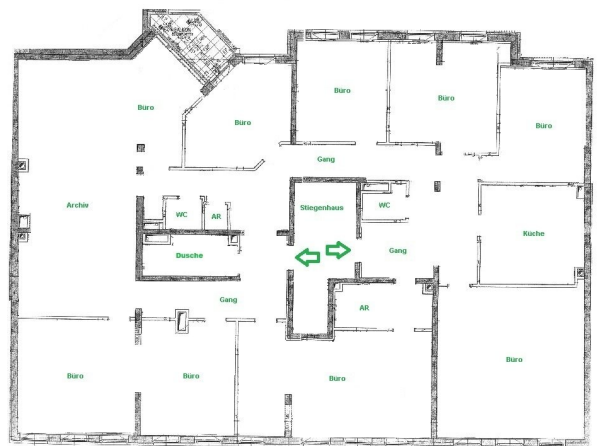


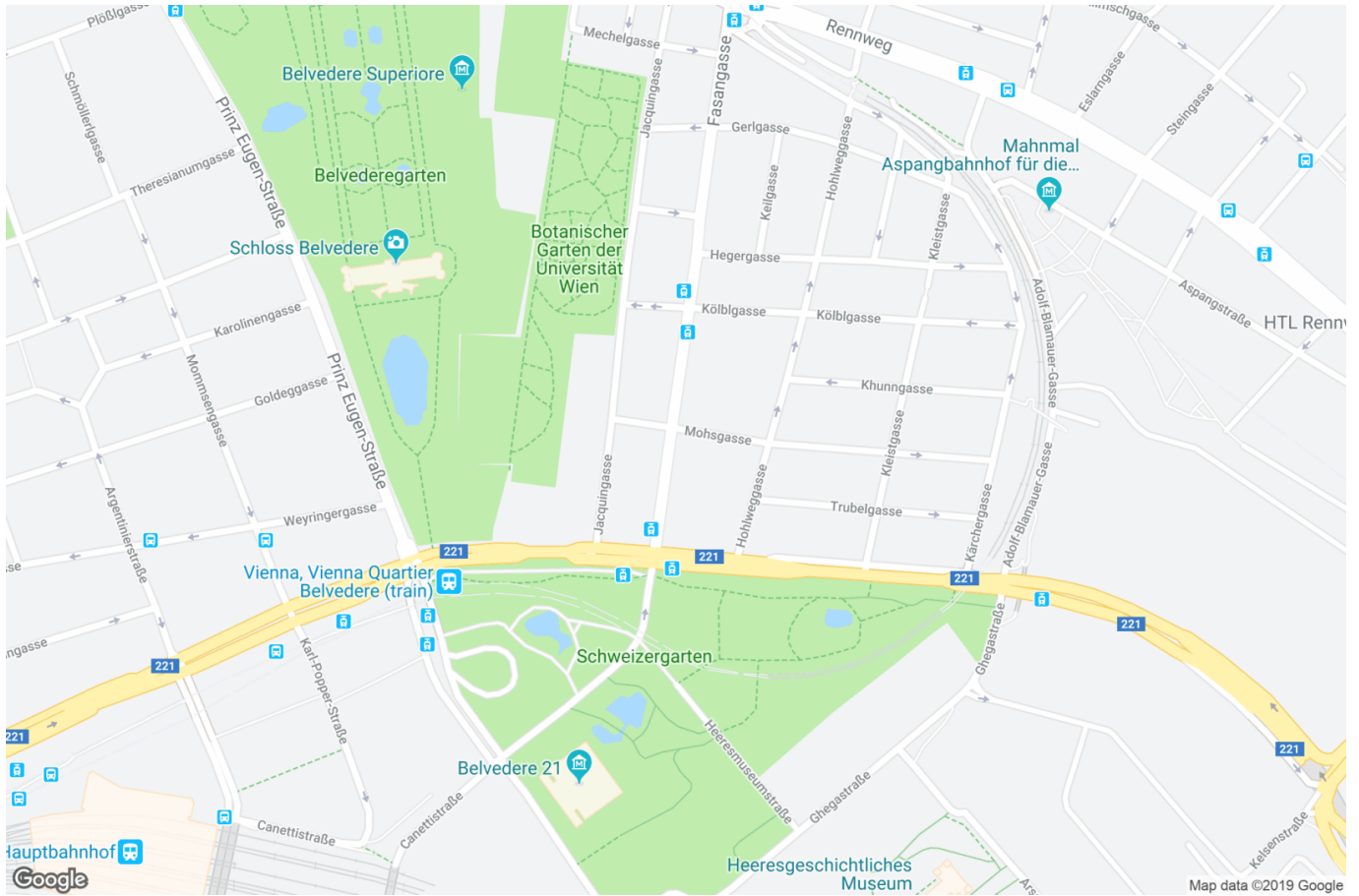


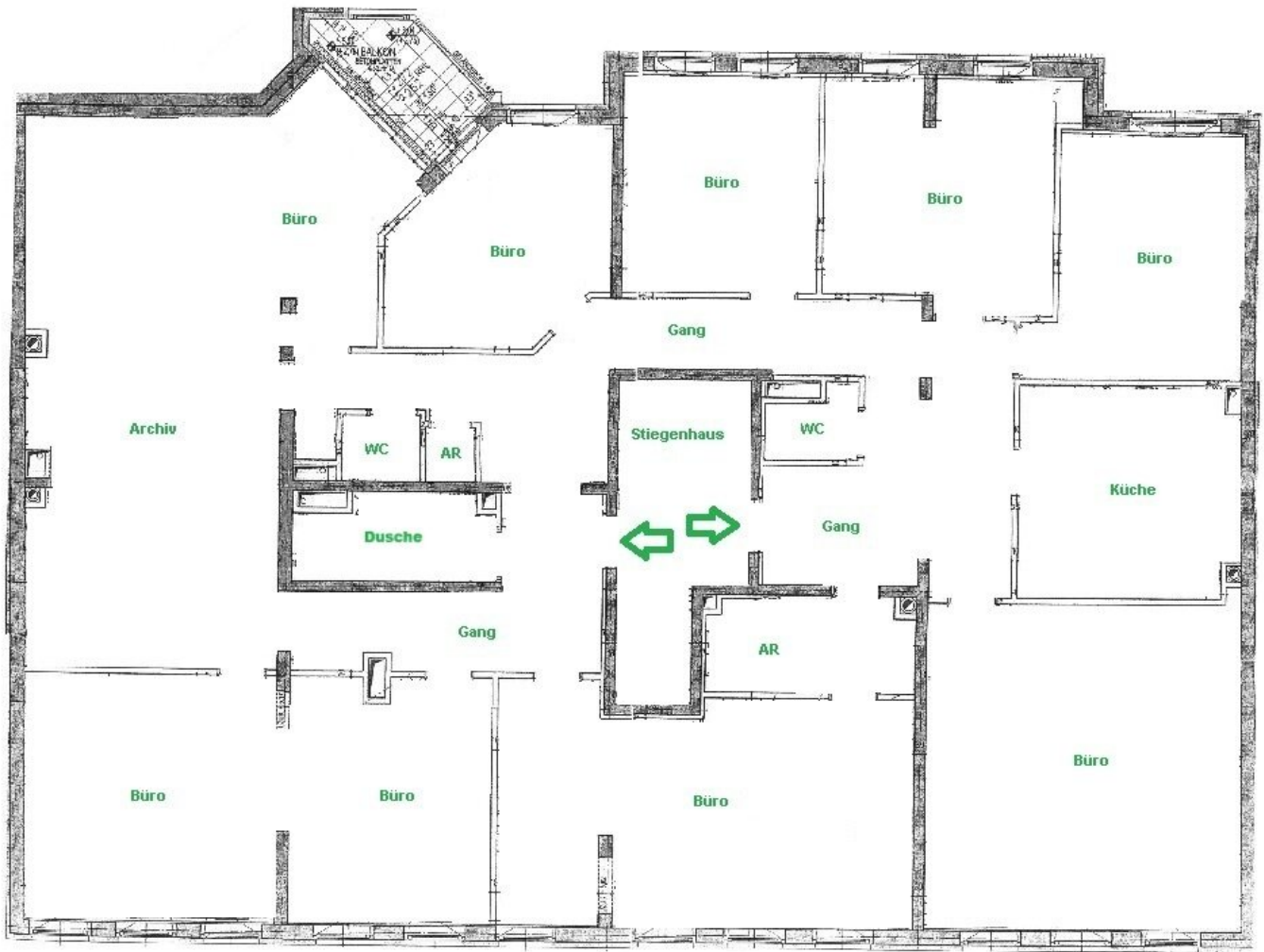












## Objektbeschreibung

**Die hellen Räumlichkeiten im 1. Liftstock sind perfekt für eine Nutzung als Büro bzw. Ordination geeignet!**

Durch einen bzw. zwei Eingänge gelangen Sie in den ringförmig angelegten Vorraum. Über diesen sind 9 Büro/Zimmer mit ca. 15 - 33 m<sup>2</sup> zentral begehbar.

Weiters ein Archiv mit ca. 39 m<sup>2</sup>, 2 getrennte WC, Dusche und eine großzügige Teeküche mit ca. 15 m<sup>2</sup>, sowie die ca. 4,5 m<sup>2</sup> große Loggia mit Blick in den weiträumigen, ruhigen Innenhof.

3 Kellerabteile und ein allgemeiner Fahrradabstellraum runden das Gesamtpaket ab. Der barrierefrei Zugang ist gewährleistet.

Der praktische PKW Tiefgaragenabstellplatz im Haus ist inkludiert.

Sehr gute Infrastruktur: Hauptbahnhof (10 Gehminuten), Belvedere (5 Gehminuten) Penny, Hofer, Billa, Dm, sowie viele mehr in ca. 5 Gehminuten erreichbar, ...

**Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.