

**Straßenseitiges Geschäftslokal/ Büro/Studio am  
Lichtenwerder Platz mit Hofterrasse (Keine Gastronomie)**



**Objektnummer: 5998/617**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	118,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Garten:</b>	25,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.531,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.813,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,85 €
<b>USt.:</b>	362,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.530,22 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175







# **Objektbeschreibung**

## **Detailbeschreibung:**

Straßenseitiges Geschäftslokal/ Büro/ Studio/ Ordination/ mit einer Fläche von 118,41m<sup>2</sup> und einer Hofterrasse von ca. 26m<sup>2</sup> und 2 weiteren Eingänge im Stiegenhaus.

## **Raumaufteilung:**

- Eingangsbereich/Raum 1 mit Fliesenboden: 22,25 m<sup>2</sup>
- großer Raum 2 mit Fensterfront: 32,11 m<sup>2</sup>
- Raum 3: 12,05 m<sup>2</sup>
- Raum 4: hofseitig, 22,51 m<sup>2</sup>, mit Zugang zur Terrasse/Garten mit 25,7 m<sup>2</sup>
- Raum 5: hofseitig, 15 m<sup>2</sup>
- Toilette mit Waschbecken
- Duschbad mit Toilette und Waschbecken
- kleiner Raum: 5,3 m<sup>2</sup>, mit Küchenanschlüssen

## **Ausstattung:**

- ein strassenseitiger Zugang und zwei weitere Ausgänge ins Stiegenhaus
- alle Räume verfügen über Parkettböden, außer dem Eingangsraum und der Sanitäranlagen, die verfliest sind

- Heizung: Brennwertgastherme

### **Lagebeschreibung:**

In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie findet sich alles für den täglichen Bedarf, zB Spar, Apotheke, Post. Für den lukullischen Genuss sorgen zahlreiche Cafés, Lokale und Restaurants wie zB das Lokal BlauStern, Nane, Latte Grande Cafe Bar, Restaurant Selbstverständlich, Braundauers Bierbögen & Co.

Der Währingerpark ist nur wenige Minuten Fußweg entfernt und bietet Grünruhelage für Entspannung und Erholung.

### **Öffentliche Anbindungen:**

- Straßenbahnen: 37, 38, D
- Bus: 37A
- U-Bahn: U6 Station Nussdorfer Straße (ca. 5 Min. Fußweg), U4 Station Spittelau (ca. 7 Min. Fußweg)
- S-Bahnen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap