

Elegantes Büro/Praxis im Herzen Wiens – 107m² in Top-Lage!



Objektnummer: 21859
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,72 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.299,00 €
Kaltmiete (netto)	2.187,45 €
Kaltmiete	2.288,91 €
Betriebskosten:	100,88 €
USt.:	10,09 €
Provisionsangabe:	

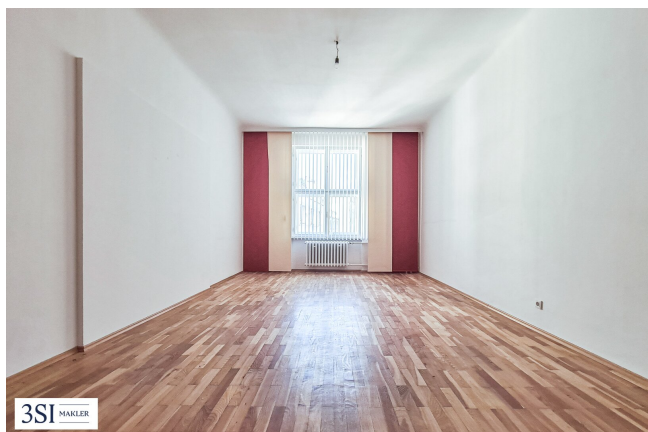
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Collaredo

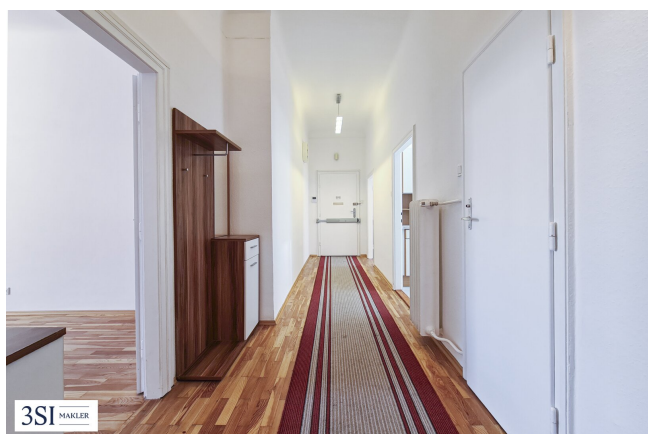
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



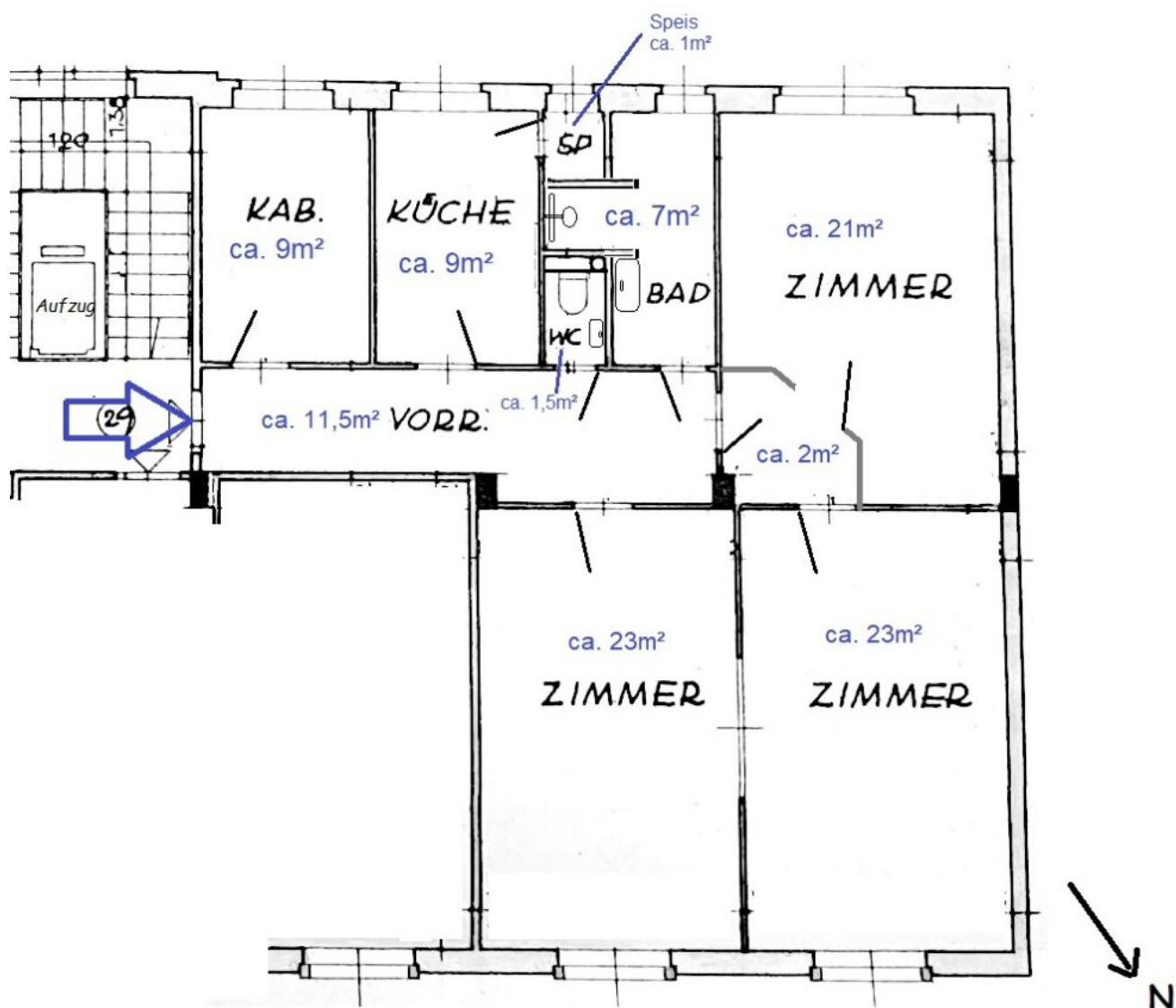












Objektbeschreibung

Attraktive Büro- oder Praxisfläche in bester Innenstadtlage

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis im Herzen von Wien, speziell im begehrten 1. Bezirk. Diese großzügige und gepflegte Immobilie in der 5. Etage bietet Ihnen auf 107 m² ausreichend Platz, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen.

Die Räumlichkeiten sind optimal aufgeteilt und bieten insgesamt vier helle und freundliche Zimmer, die sich ideal für Büros oder Behandlungsräume eignen. Mit einem faszinierenden Stadtblick (man kann auch den Turm des Stephansdoms sehen) können Sie die pulsierende Atmosphäre Wiens hautnah erleben und Ihre Klienten in einem inspirierenden Umfeld empfangen.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden schaffen ein angenehmes Ambiente, während die zentrale Fernwärme für ein behagliches Raumklima sorgt. Die Einbauküche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich während Ihrer Arbeitszeit mit Snacks und Getränken zu versorgen. Das soeben aufwändig renovierte Badezimmer mit Fenster und Dusche rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie und Ihre Klienten erreichen die Immobilie bequem und schnell. Der nahegelegene Bahnhof sorgt zusätzlich für eine optimale Erreichbarkeit aus anderen Städten.

Die Lage ist ebenfalls ein großer Vorteil: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Dienstleistungen und Einrichtungen, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern. Von Ärzten über Apotheken bis hin zu Kliniken und Schulen – alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch für Ihre Pausen ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung und laden zum Verweilen ein.

Für eine monatliche "Kalt-"Miete von rund € 2.187,- sichern Sie sich eine erstklassige Immobilie in bester Innenstadtlage. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einem der schönsten und lebhaftesten Stadtteile Wiens zu arbeiten.

- Nettomiete: € 2.187,45- (ohne USt. / Vermieterin ist Umsatzsteuer befreit)
- Nettobetriebskosten: € 100,88 (netto zzgl. 10% USt.)

- EDV-Gebühr: € 0,58
- netto Heizkostenkonto: € 134,87- (netto zzgl. 20% USt.)
- Umsatzsteuer (10 & 20%): € 37,06-
- SUMME: € 2.460,84-**

Dem Objekt steht zusätzlich noch ein ca. 6m² großes Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.

Die Einheit wird leer inkl. der abgebildeten Einbauküche übergeben. Die gezeigte Büroausstattung stellt lediglich einen Möblierungsvorschlag dar.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in 1010 Wien. Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis wartet bereits auf Sie!

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap