

**STUDIO IM SOUTERRAIN - SEHR GUTE LAGE DIREKT  
BEIM WESTBAHNHOF - VIELSEITIG NUTZBAR - VIEL  
POTENZIAL**



**Objektnummer: 4927**  
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 359,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,35
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.040,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.266,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,30 €

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Schuch

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13/GL  
1010 Wien

T +4315323730  
H +436643437845

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





Neutor  
Real Vertrieb

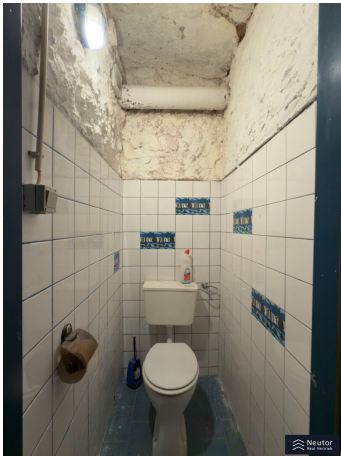


Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb







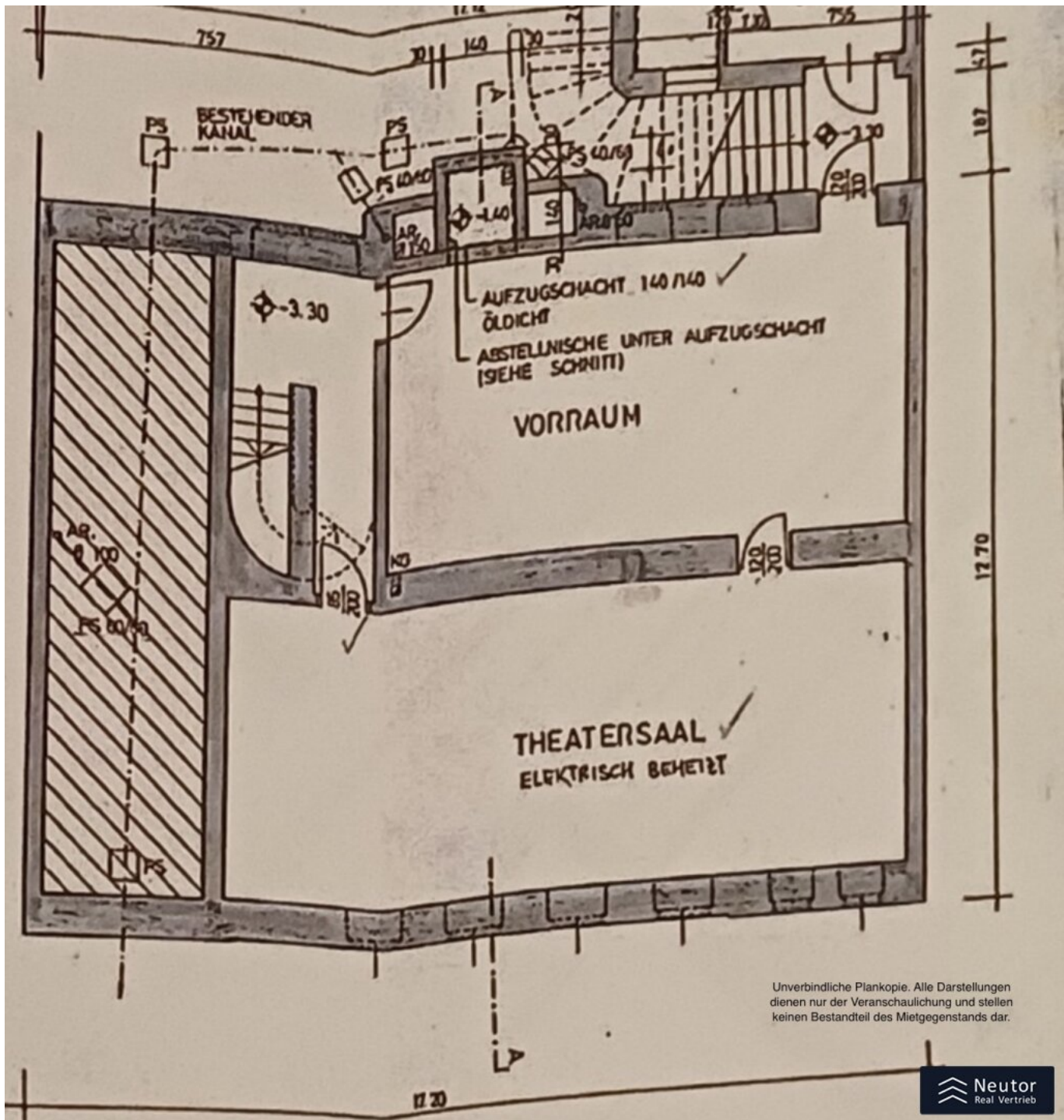
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Unverbindliche Plankopie. Alle Darstellungen dienen nur der Veranschaulichung und stellen keinen Bestandteil des Mietgegenstands dar.



## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Studio überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof macht dieses Objekt besonders interessant und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Profitieren Sie von diesem einmaligen Angebot mit großem Potenzial für Ihr Geschäft oder Ihre kreative Tätigkeit.

### Eckdaten:

Fläche: ca. 130m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: 2

Badezimmer: 1

Stock: Souterrain

### Beschreibung:

Dieses charmante Souterrain-Studio überzeugt durch seine optimale Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Über den Eingang gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, der zugleich als stilvoller Empfangsbereich dient. Eine praktische Teeküche ist integriert und erhöht die Funktionalität des Raumes erheblich. Ein Kamin im Vorraum sorgt für eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Studio einen besonderen Charakter. Vom Vorraum aus gelangt man in den Hauptraum, der durch seine Großzügigkeit und Flexibilität besticht. Er eignet sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, wie etwa Ateliers, Studios oder kreative Arbeitskonzepte. Gegenüber der Eingangstür befinden sich die Nebenräume, die den Komfort des Studios zusätzlich unterstreichen: zwei Garderoben, zwei WC-Anlagen und Duschen, optimal ausgestattet für Mitarbeiter und Kunden. Die Kombination aus funktionalen Arbeitsbereichen, einem einladenden Empfangsbereich und gut ausgestatteten sanitären Einrichtungen macht dieses Studio zu einer idealen Lösung für alle, die Wert auf eine hochwertige und zugleich flexible Arbeitsumgebung legen.

### Kosten:

Netto HMZ: € 1.266,30 inkl. Betriebskosten zzgl. 20% USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 911,74

Provision: 3 BMM

### **Lage:**

Das Studio liegt in einer aufstrebenden Lage direkt beim Westbahnhof. Das angrenzende Einkaufszentrum bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften und Gastronomie. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie mehrere Straßenbahnlinien ist die Innenstadt schnell und unkompliziert erreichbar. Der Westbahnhof verfügt zudem über ausgezeichnete nationale und internationale Bahnverbindungen und ermöglicht so eine rasche Erreichbarkeit auch über Wien hinaus. Die nahegelegene Mariahilfer Straße mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten rundet die attraktive Lage ab und sorgt für einen angenehmen Büroalltag.

Auf Grundlage des vorliegenden Plans ist von einer Nutzfläche von rund 130 m<sup>2</sup> auszugehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap