



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



Objektnummer: 4927

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	 359,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 3,35
Kaltmiete (netto)	1.040,00 €
Kaltmiete	1.266,30 €
Miete / m²	8,00 €
Betriebskosten:	226,30 €
USt.:	253,26 €

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

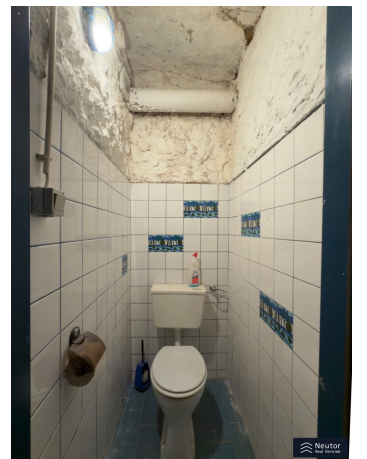
T +43 1 532 3730
H +4366488387556

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



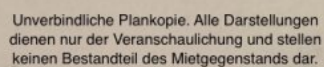


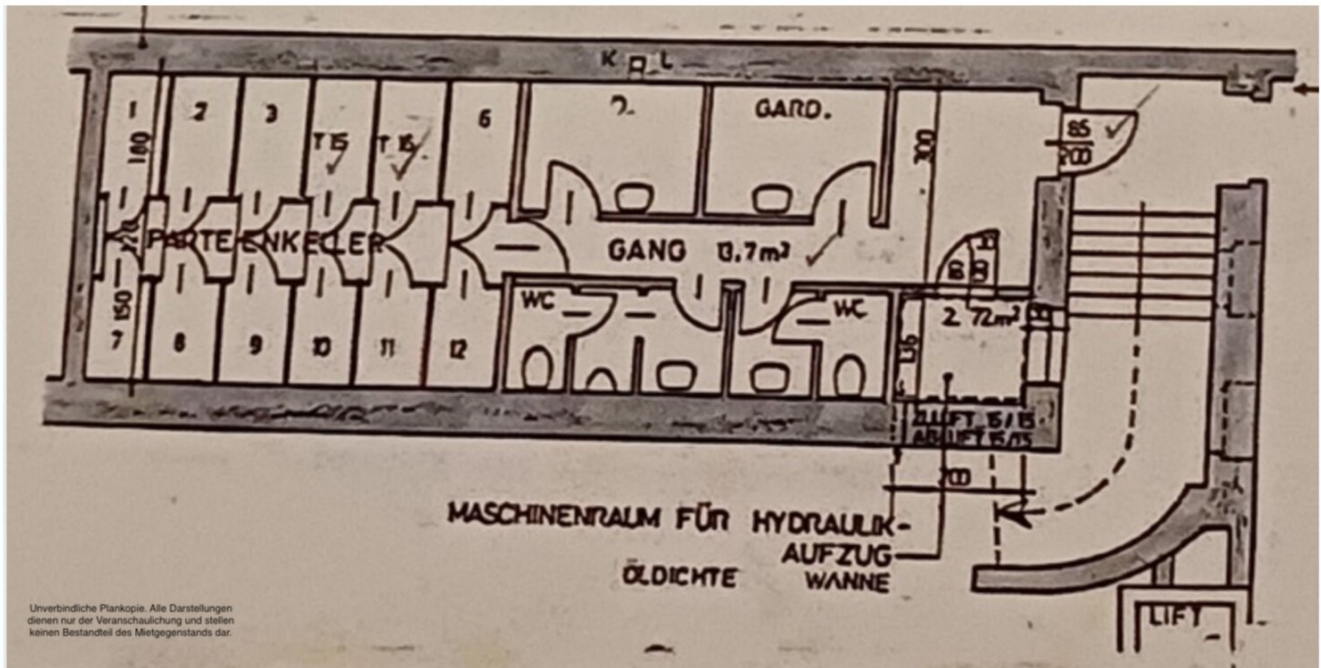












Objektbeschreibung

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. 130m²

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. USt in Höhe von € 253,26

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 m² 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 <1.500m

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