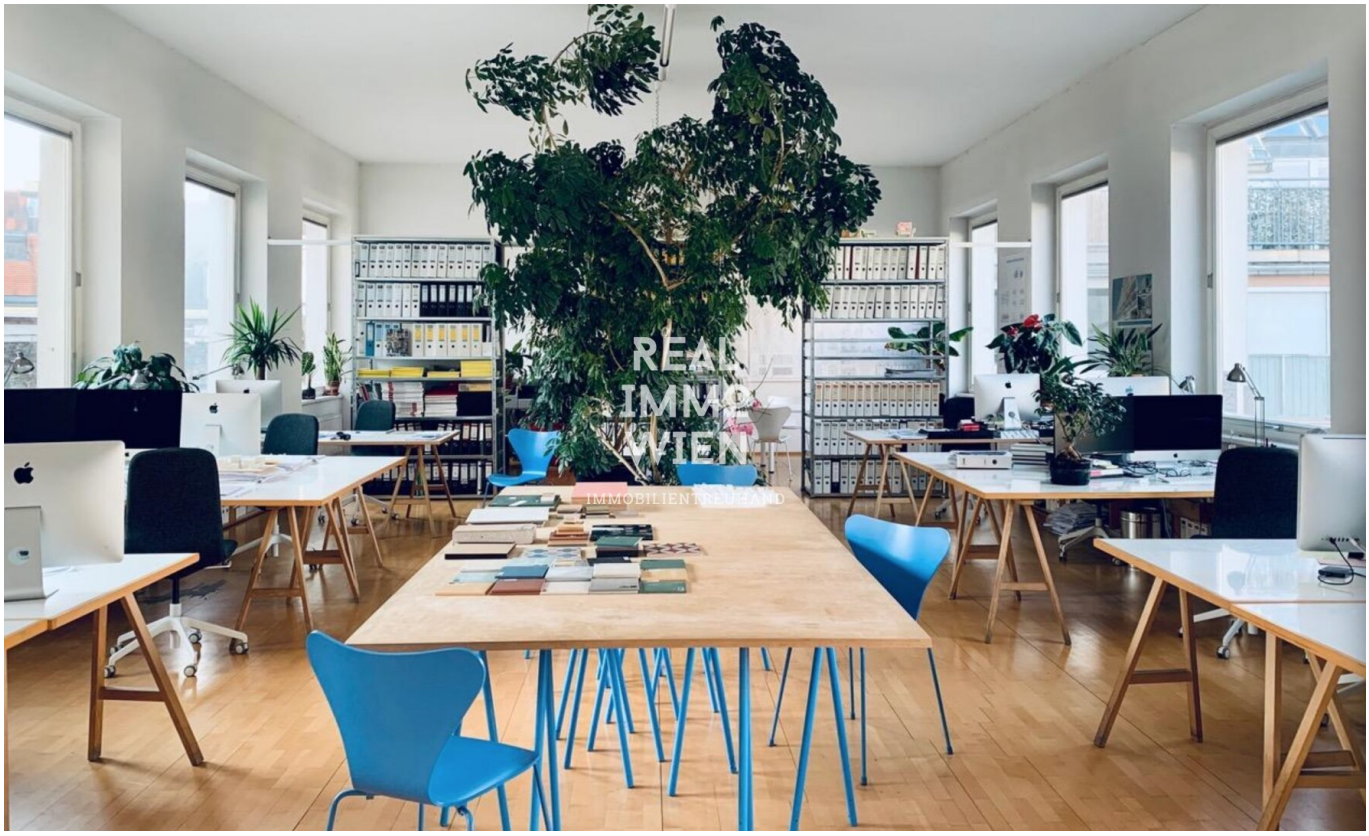
Lichtdurchflutetes Loft mit Galerieebene



Objektnummer: 56236

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Nutzfläche:	148,00 m²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaltmiete (netto)	1.974,86 €
Kaltmiete	2.456,33 €
Miete / m²	13,34 €
Betriebskosten:	481,47 €
USt.:	394,97 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

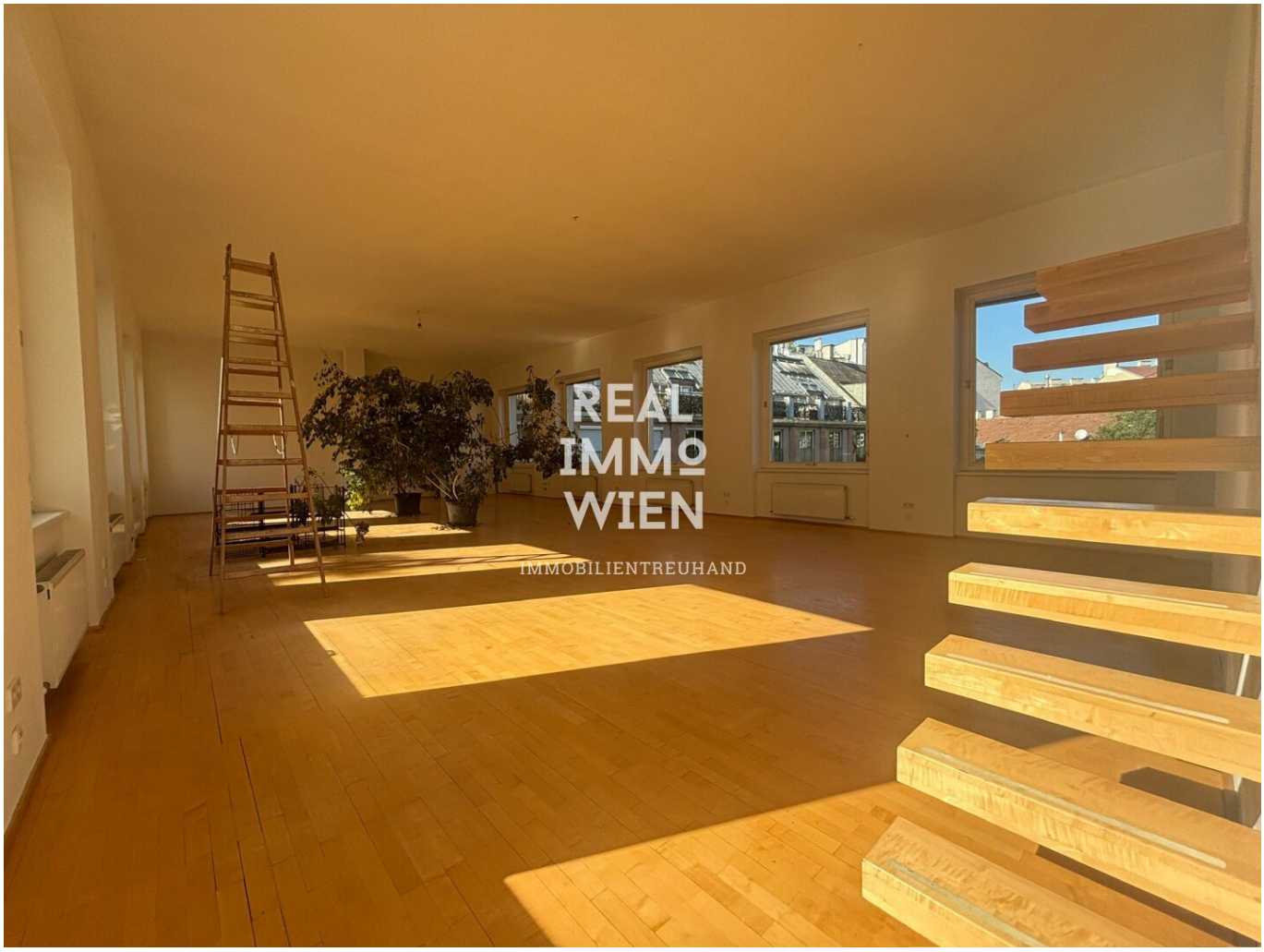
Ihr Ansprechpartner



Maruf Saltaji

Real Immo Gerald Frank GmbH
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +43 15120488
H +43 66499524938


REAL
IMMO
WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

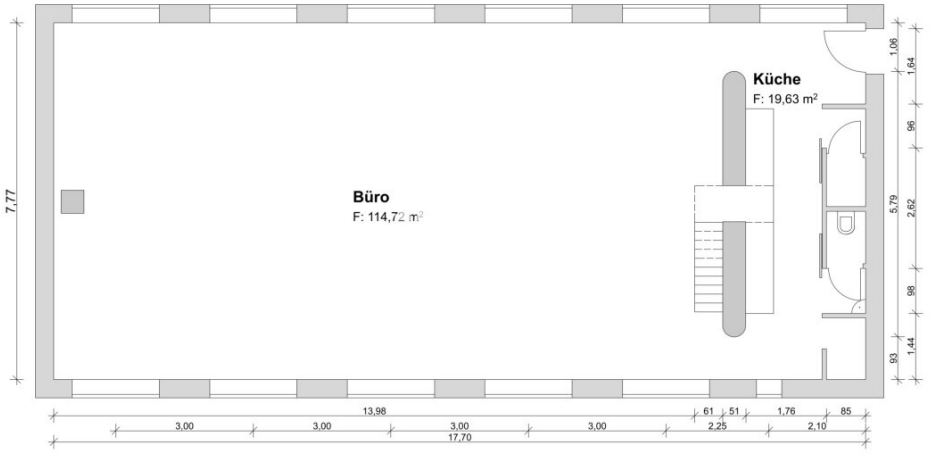


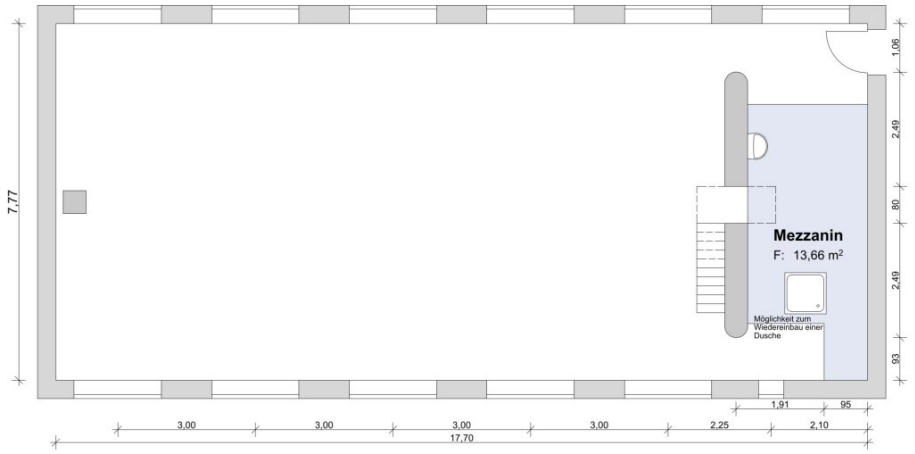

REAL
IMMO
WIEN
IMMOBILIENTREUHAND








Küche
F: 19,63 m²
Büro
F: 114,72 m²
7,77
1,06
1,64
96
5,79
2,62
98
93
1,44
13,98
61
51
1,76
85
3,00
3,00
3,00
3,00
2,25
2,10
17,70


7,77
1,06
2,49
80
2,49
93
Mezzanin
F: 13,66 m²
Möglichkeit zum Wiedereinbau einer Dusche
1,91
95
3,00
3,00
3,00
3,00
2,25
2,10
17,70

Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:**

https://my.matterport.com/show/?m=Pg6w6NrUU19

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnliches **Loft mit einer Fläche von rund 148 m²**, das durch seine offene Raumgestaltung, hohen Decken und die gelungene Kombination aus Industrie-Charme und modernem Design überzeugt.

Dank der **hohen Dachkonstruktion** wurde eine **zweite Ebene (Galerie)** geschaffen, die über eine moderne, stilvolle **Treppe** erreichbar ist. Dieser zusätzliche Bereich eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugszone und verleiht dem Loft ein großzügiges und einzigartiges Raumgefühl.

Die großen **Fensterflächen** lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderschönen **Blick in den begrünten Innenhof**, wodurch eine ruhige und angenehme Atmosphäre entsteht.

Das Loft verfügt über **zwei Abstellräume** – **einen innerhalb des Objekts** sowie **einen weiteren zusätzlichen Abstellraum im Stiegenhaus**. Somit steht ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Die **Heizung erfolgt voraussichtlich über Fernwärme**, eine **Lüftung ist nicht vorhanden**. Der **Einbau einer Klimaanlage** ist nach Absprache auf eigene Kosten möglich.

Die Heizkosten sind separat zu bezahlen.

Die Lage zeichnet sich durch ihre **hervorragende Erreichbarkeit und gute Infrastruktur** aus. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe sowie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Unsere Partner Dachrinnenreinigung Wien

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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