

Traumhaftes Altbaubüro*Balkon in den Innenhof*****



Objektnummer: 7248

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.255,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kremsner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 96











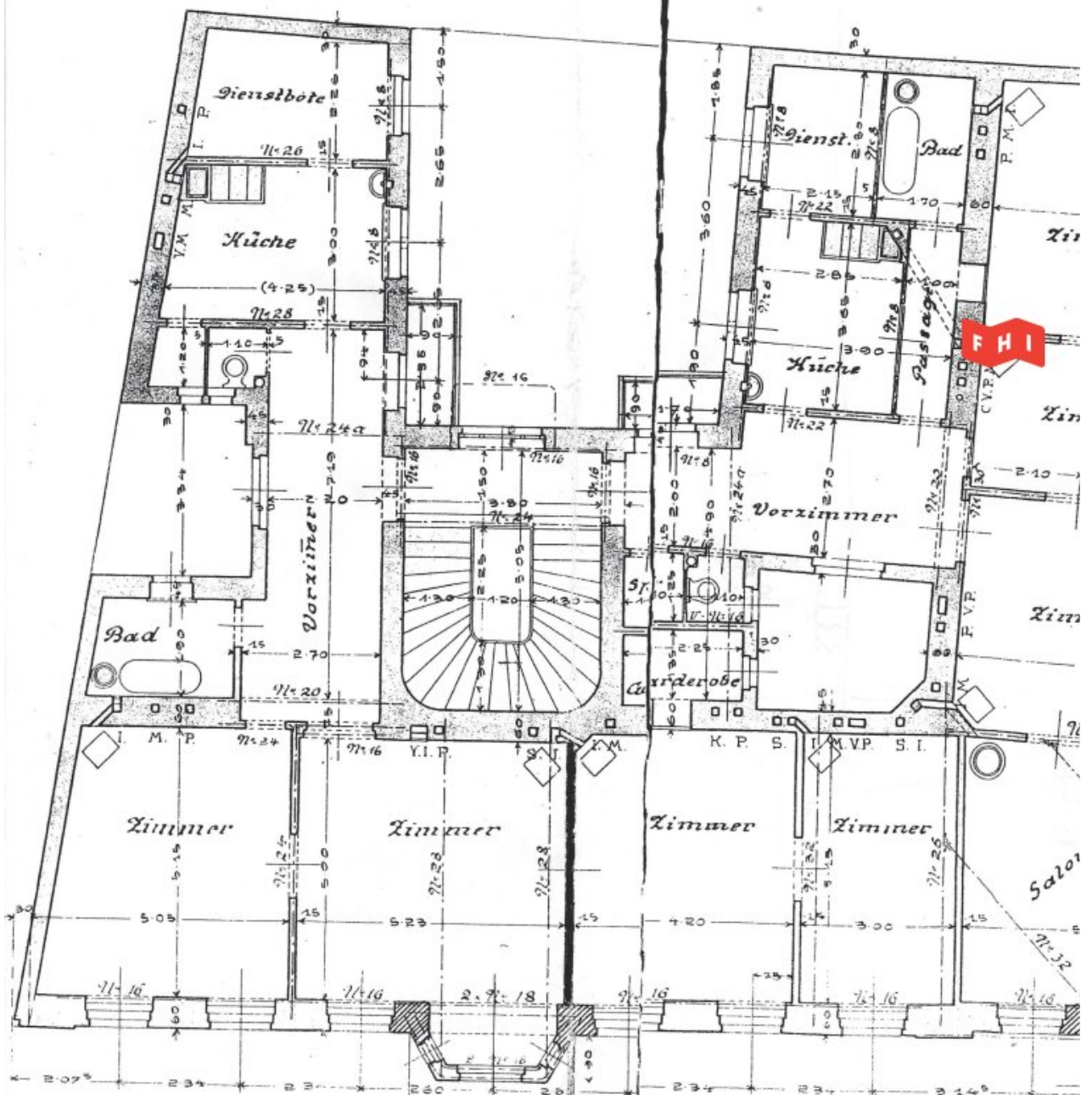




„Analia Endlicher“

1

1. Stock



Objektbeschreibung

Zur 10jährigen Vermietung gelangt ein wunderschönes Altbaubüro in guter Lage des 7. Bezirks bei der Lerchenfelder Straße/Kellermannngasse. Das im 1. Stock gelegene Büro ist ein quasi Erstbezug nach hochwertiger Sanierung und ist ganztägig schön belichtet. Das Objekt verfügt über alle Attribute eines klassischen Wiener Altbaubüros wie Parkettböden, Flügeltüren etc.

Das Büro wird bestandsfrei übergeben. **Besichtigungen sind gerne nach Absprache ab 2.3.2026 möglich.**

Aufteilung:

großer Vorraum, 2 große Büroräume, ein kleiner Büroraum, Küche, Bad, WC, Innenhofterrasse, Innenhofbalkon

Ausstattung:

original Parkettböden, Flügeltüren, Küche komplett, Bad, extra WC, KabelTV/Internet, neue Waschmaschine, Sicherheitstüre,

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap