

## **Einzigartiges Büro mit toller Terrasse!**



IMG\_1424 (1)

**Objektnummer: 1939/133153**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	87,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	880,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>USt.:</b>	198,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

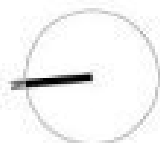


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

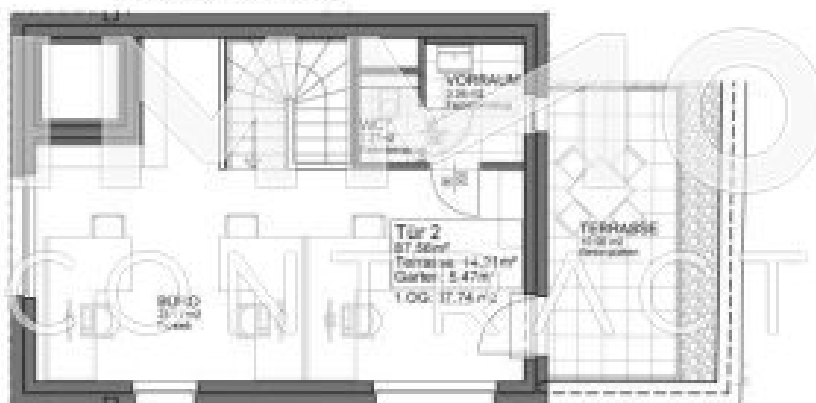




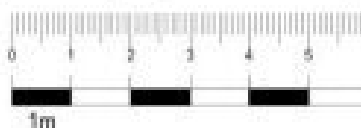




ERDGESCHOSS, TÜR 2



1.STOCK, TÜR 2



ÜBERSICHTSPLAN  
KARMARSGASSE 47 und  
KARMARSGASSE 49 / ROTENHOFASSE 68

KARMARSGASSE 47, 1100 WIEN

ERDGESCHOSS/1.STOCK, TÜR 2

Wohnfläche :	87,56m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,91m <sup>2</sup>
Garten:	5,47m <sup>2</sup>

Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft  
Planstand vom: 12.06.2017

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche im Herzen von 1100 Wien – ideal gelegen, modern und vielseitig nutzbar. Dieses großzügige Objekt bietet auf 87,56 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre beruflichen Visionen und Projekte. Mit zwei gut geschnittenen Zimmern schaffen Sie eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl für Einzel- als auch Teamarbeiten bestens geeignet ist.

Besonders hervorzuheben ist die private Terrasse, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine erholsame Auszeit an der frischen Luft ermöglicht. Nutzen Sie diese Oase für kurze Pausen oder inspirierende Gespräche in entspannter Umgebung.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und garantieren eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit für Sie, Ihre Kunden und Ihr Team.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken und Kliniken – perfekt für eine Praxis oder auch für Unternehmen, die Wert auf eine medizinische Nahversorgung legen. Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls fußläufig erreichbar und sorgen für eine angenehme und praktische Umgebung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot begeistern!

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap