

## **Hofruhelage Top Büro/Praxis 125m<sup>2</sup> in wunderschönem Ringstraßengebäude**



**Objektnummer: 6202/10108**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.559,22 €
<b>Kaltmiete</b>	2.559,22 €
<b>USt.:</b>	511,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

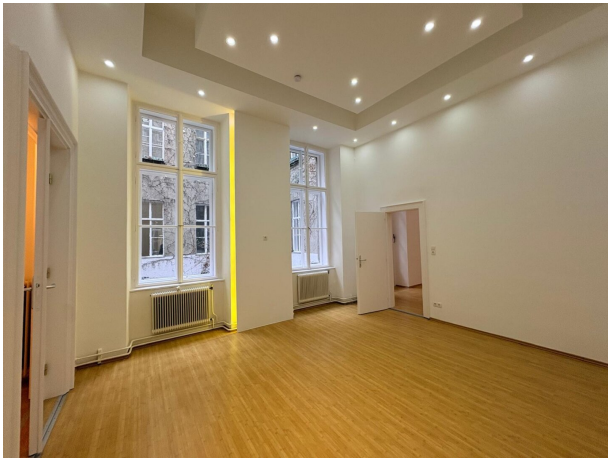
## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

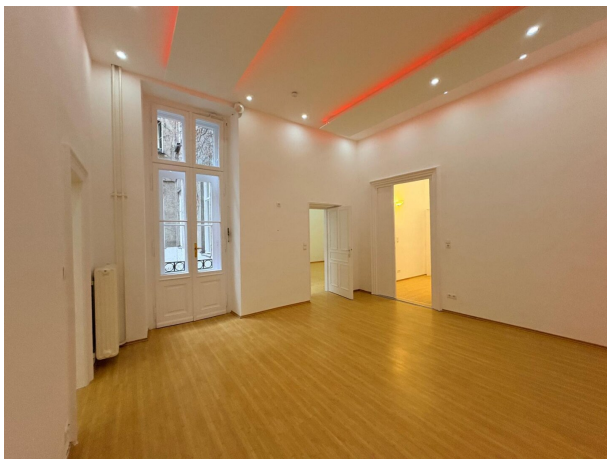
Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

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







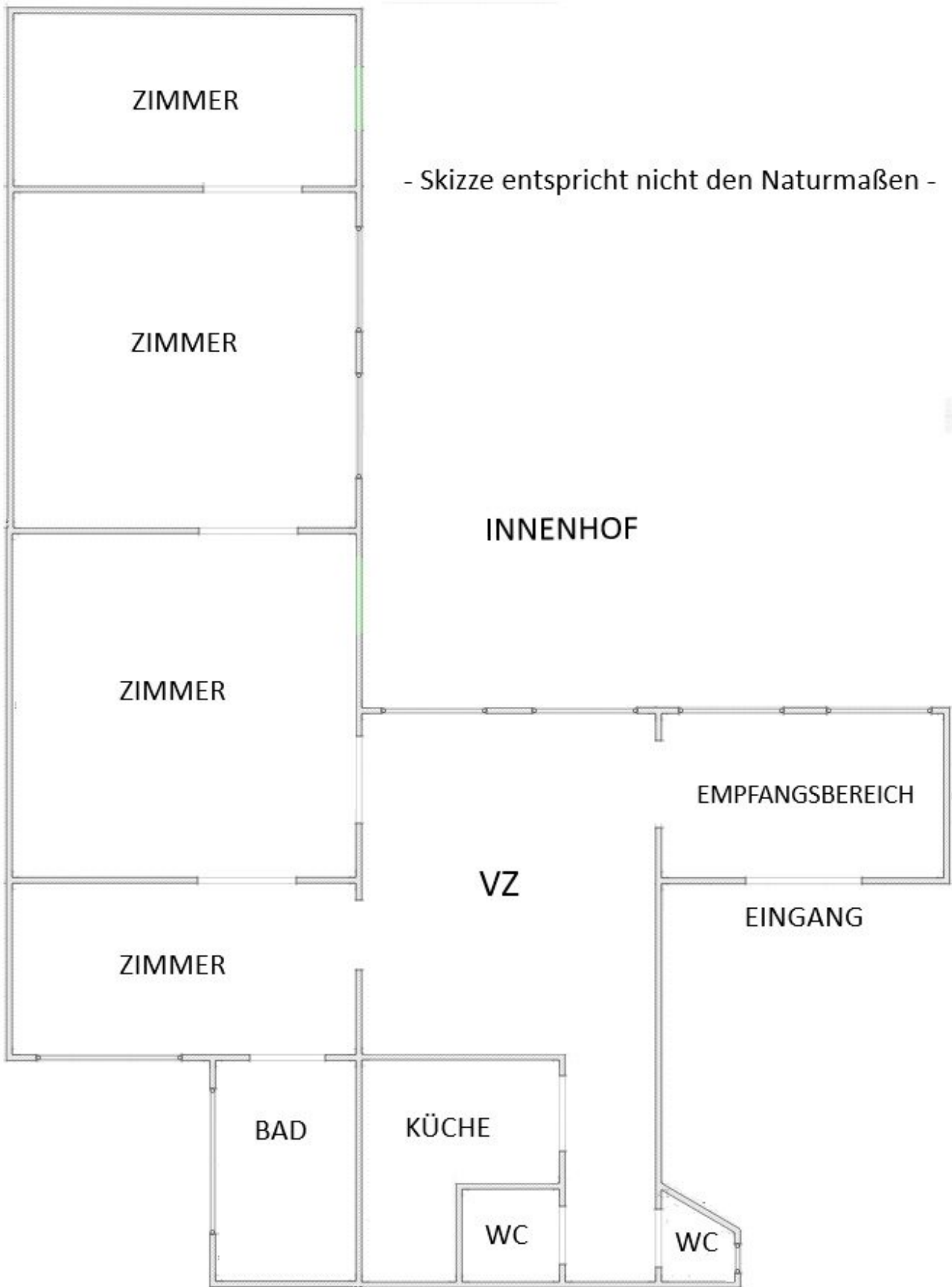












- Skizze entspricht nicht den Naturmaßen -

## Objektbeschreibung

**HOFSEITIGES Büro- und Praxislokal** im Herzen von Wien – Ihr **neuer Standort** im 1. Bezirk!

Wollen sie in **absoluter Ruhe arbeiten könne**, aber **trotzdem mitten in der Stadt** geschäftlich angebunden sein?

Dann ist diese attraktive Immobilie in der 1. Etage ( **mit Lift** ) eines gepflegten Gebäudes im 1010 Wien genau das Richtige für Sie.

Mit einer großzügigen **Nutzfläche von 125 m<sup>2</sup>** bietet das Objekt **viel Raum für Ihre geschäftlichen Aktivitäten**.

Die Einheit verfügt über insgesamt **5 sehr repräsentative Zimmer** und einem **einladenden Empfangsbereich**, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen – ideal für **Einzel- oder Teamarbeitsplätze**, Besprechungsräume oder **auch Behandlungszimmer**.

**Zwei separate WCs** ( für Damen und Herren ) und einem **Badezimmer mit Waschbecken und Dusche** sorgen für **zusätzlichen Komfort** und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Eine **Teeküche** wird seitens des Vermieters **noch eingebaut** - siehe 3D Ansicht !

Das Objekt ist mit einem **sehr warme und indirekten Beleuchtungskonzept** ausgestattet.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung durch **U-Bahn ( Karlsplatz : U1,U2,U4 )** , **Straßenbahn ( 1.2,71,D )** und den nahegelegenen Hauptbahnhof Wien. So sind Sie für **Kunden, Patienten und Mitarbeiter bestens erreichbar**.

Darüber hinaus finden Sie in **unmittelbarer Nähe alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs**: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind bequem erreichbar. Für Ihre Pausen oder Besorgungen stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Die **monatliche Bruttogesamtmiete von 3.071,06 €** bietet Ihnen die Chance, **Ihre Geschäftsideen in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu verwirklichen** und dabei von einer hervorragenden Infrastruktur zu profitieren.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich einen exklusiven Arbeitsplatz in einem der zentralsten Bezirke Wiens – **ideal für Unternehmen, Praxen oder Kanzleien, die Wert auf eine erstklassige Lage und eine hochwertige Ausstattung legen**.

Kontaktieren Sie uns bitte unter **0664/231 45 37**, **Frau Gruber** steht ihnen für weitere Informationen oder einen **Besichtigungstermin** gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese **einmalige Immobilie persönlich vorzustellen!**

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!  
Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at).

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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