

Helles Büro in absoluter Ruhelage im 19. Bezirk – Nähe S-Bahn Oberdöbling



Objektnummer: 1945/2240

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,00 m ²
Bürofläche:	37,00 m ²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	800,00 €
Miete / m²	21,62 €
USt.:	160,00 €
Provisionsangabe:	

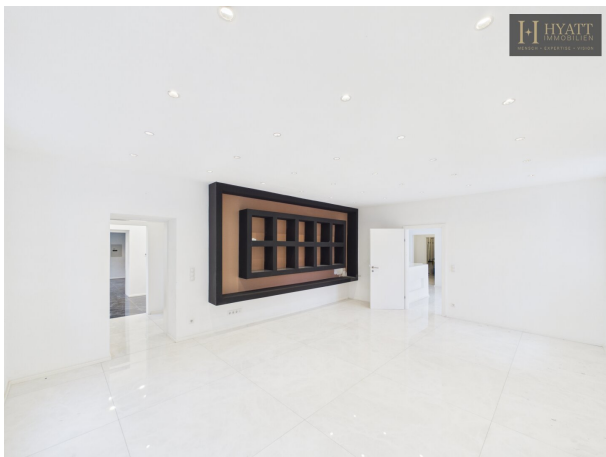
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



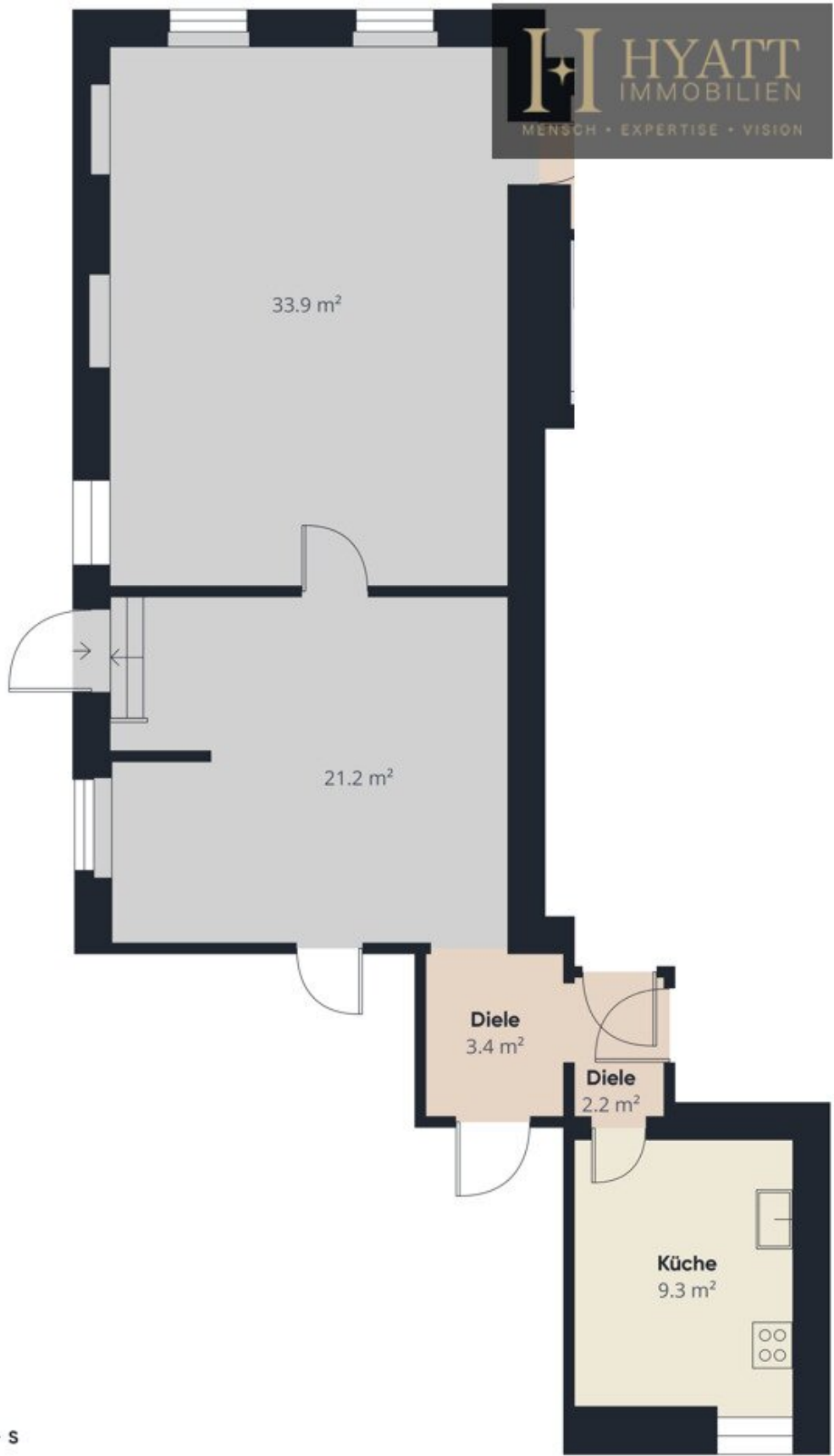
Archt. Valentina Saporiti

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien









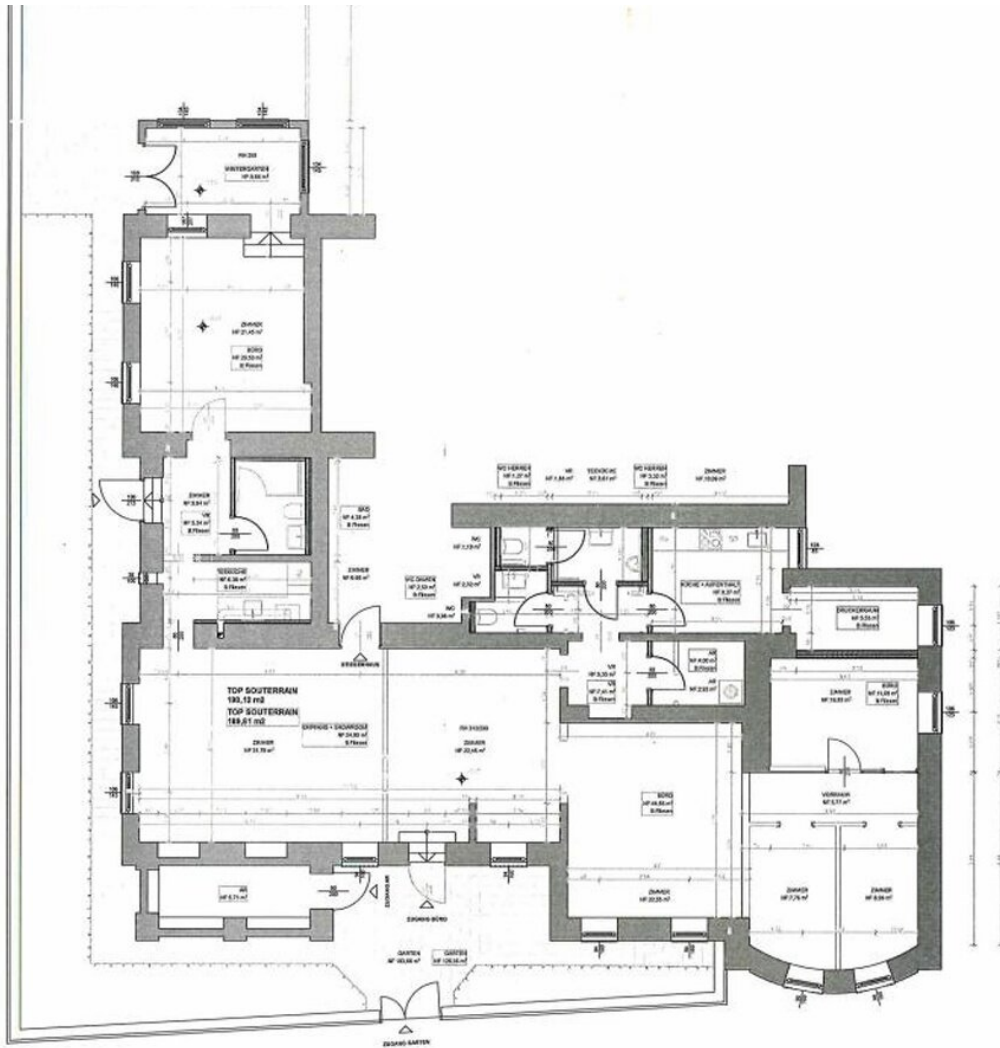


Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
117.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Büroeinheit in absoluter Ruhelage im 19. Bezirk, nur wenige Gehminuten von der S-Bahn Oberdöbling entfernt. Die Einheit ist Teil einer insgesamt ca. 117 m² großen Bürofläche, welche bei Bedarf auch vollständig angemietet werden kann.

Die angebotene Fläche umfasst einen hellen Büroraum mit ca. 34 m² sowie ein eigenes WC. Der Eingangsbereich sowie die gut ausgestattete Küche werden gemeinsam mit einer weiteren, bereits bestehenden Büroeinheit genutzt.

Der großzügige Eingangsbereich bietet ideale Voraussetzungen für einen ansprechenden Empfangs- oder Wartebereich und kann trotz gemeinsamer Nutzung hervorragend als Rezeption genutzt werden. Dadurch entsteht ein professioneller und einladender erster Eindruck für Kunden und Besucher.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Gebäude, eingebettet in eine grüne Umgebung mit umlaufendem Garten sowie einem großzügigen Gemeinschaftsgarten im rückwärtigen Bereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Kombination aus absoluter Ruhelage, Grünblick und guter Erreichbarkeit ermöglicht konzentriertes Arbeiten auf hohem Niveau. Die Fläche eignet sich ideal für Kanzleien, Beratungsunternehmen, Agenturen, Praxen oder andere ruhige Büronutzungen.

Ausstattung im Überblick

- ruhige Lage im Grünen
- große Fensterflächen / viel Tageslicht
- Empfangs- bzw. Wartebereich möglich
- S-Bahn Oberdöbling in ca. 3 Gehminuten

Mietkonditionen

Die Anmietung ist flexibel möglich.

Die monatliche Miete für diese Büroeinheit beträgt

€ 800 inkl. Betriebskosten, zzgl. 20 % USt.

Alternativ besteht die Möglichkeit, **die gesamte Bürofläche von ca. 117 m² anzumieten**. In diesem Fall beträgt die monatliche Gesamtmiete

€ 1.800 inkl. Betriebskosten, zzgl. 20 % USt.

Der **Energieausweis wird seitens des Eigentümers in Kürze nachgereicht**.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap