

## #SQ - LOFTARTIGES ATELIER IN CHARMANTER COTTAGE-VILLA



**Objektnummer: 21450**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis    |
| <b>Land:</b>             | Österreich       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900             |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert |
| <b>Alter:</b>            | Altbau           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 183,70 m²        |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.370,00 €       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.996,17 €       |
| <b>Miete / m²</b>        | 7,08 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 626,17 €         |

## Ihr Ansprechpartner



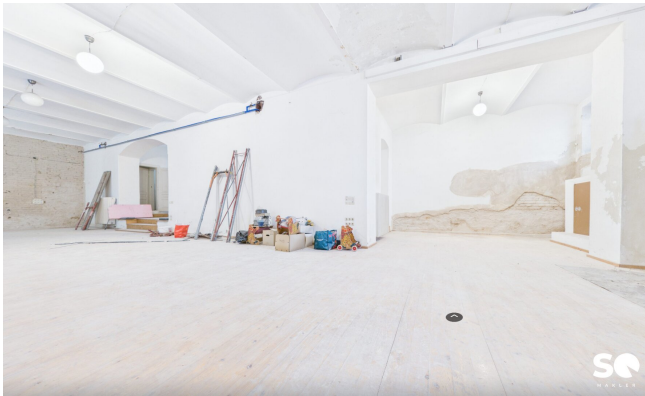
**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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

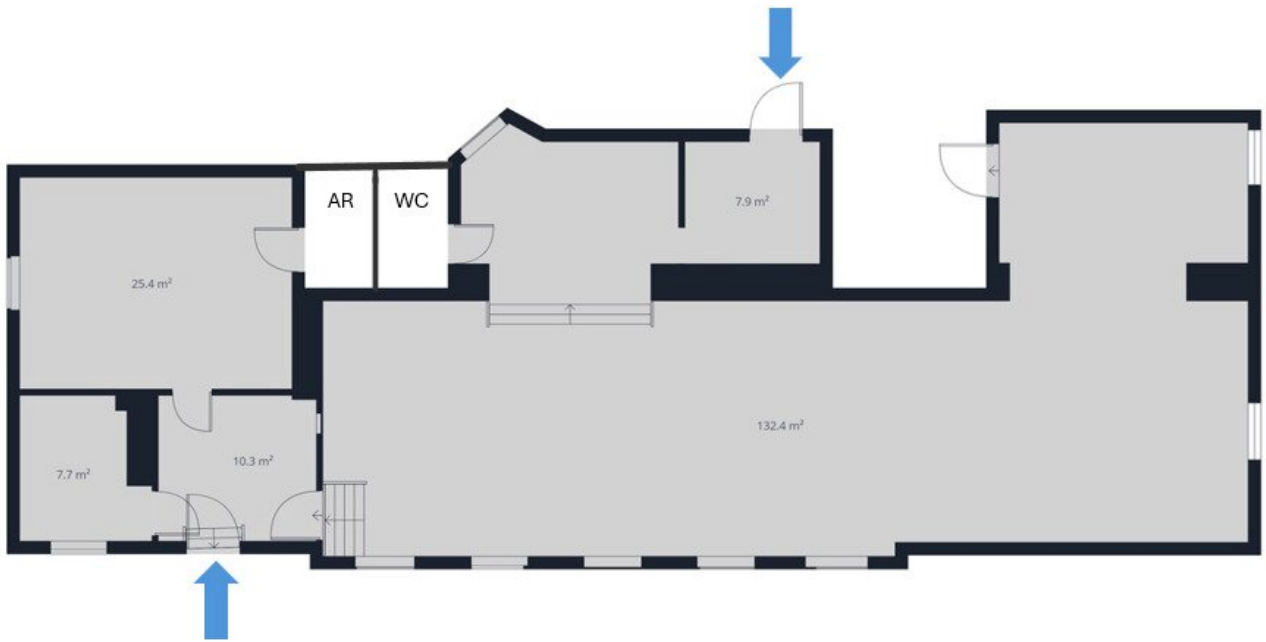












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges, loftartiges Atelier im Souterrain einer eleganten Cottage-Villa in begehrter Grünruhelage des 19. Bezirks. Auf rund **183,7 m<sup>2</sup>** steht ein beeindruckendes, offenes Loft mit ca. **132,4 m<sup>2</sup>** und Raumhöhen von **über 3 Metern sowie mehrere Nebenräume**. Die Räume sind hell und gut belichtet, wodurch eine angenehme Arbeits- oder Atelieratmosphäre entsteht. Eine **Toilette und ein Waschbecken** sind vorhanden. Die **Gasetagenheizung** kann bei Bedarf in Betrieb genommen werden, und die **Elektroinstallationen** werden überprüft. Die Flächen befinden sich in einem **leicht sanierungsbedürftigen Zustand** und bieten daher Gestaltungsspielraum für individuelle Bedürfnisse.

### Konditionen:

Miete netto: € 1.370,00

Betriebskosten netto: € 626,17

**Bruttomonatsmiete: € 1.996,17 zzgl. 20% USt.**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Mietvertragsvergebührung gemäß Befristung

### Befristeter Mietvertrag

Auf Wunsch kann in Abstimmung mit den Vermietern eine individuelle Sanierung erfolgen, sodass das Mietverhältnis auf Ihre Ansprüche zugeschnitten wird; die Miethöhe würde in einem solchen Fall verhältnismäßig angepasst.

**Ein repräsentatives Loft in einer der schönsten Wohnlagen Wiens – ideal für kreative Köpfe, Atelier-, Lager, Werkstatt-, oder Büronutzung**

### KONTAKT:

Adam Brandis

+43 699 814 70 580

brandis@stadtquartier.at

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

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.

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 <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m



Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap