Traumhaftes Büro: Erstbezug in Grünruhelage



Objektnummer: 5612/338

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,91 m²
Bürofläche:	98,91 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	42,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	2.370,24 €
Kaltmiete	2.578,67 €
Betriebskosten:	189,02 €
USt.:	515,73 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 849 45 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 201

Erdgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

Top		201
01	Eingang/Gard.	9,44 m²
02	WC	3,62 m²
03	WC	2,32 m²
04	Büro	57,42 m²
05	Gang	6,24 m²
06	Abstellraum	7,83 m²
07	Kü / Sozialraum	12,04 m²
Büro		**98,91 m²**
08	Garten	42,19 m²
09	Garten	14,63 m²
10	Terrasse	18,30 m²







Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format din A3

Planstand:
2025-01-16



QUARTIER STARHEMBERG

Erdgeschoß

Geschoßpläne
Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	201
Büro	98,76 m²
Terrasse	24,79 m²
Garten	39,85 m²

TOP	202
Wohnraum	105,53 m²
Terrasse	14,97 m²
Garten	39,51 m²

TOP	203
Wohnraum	88,20 m²
Terrasse	19,09 m²
Garten	56,38 m²
Weg	14,16 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format din A3

≈ Planstand: 2023-09-04

Objektbeschreibung

Exklusives Büro- und Praxislokal im Herzen von Wien 1040 – Erstbezug mit Garten und Terrasse

Sie suchen ein repräsentatives Büro oder eine moderne Praxisfläche in einer Top-Lage Wiens? Dann ist dieses exklusive Objekt im begehrten 4. Bezirk genau das Richtige für Sie! Mit einer großzügigen Fläche von knapp 99 m² bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen für Ihre beruflichen Anforderungen.

Die Einheit besticht durch ihren hochwertigen Erstbezug-Charakter und ihre absolut ruhige Grünlage. Fliesen und edler Eichen Parkettboden sorgen für stilvolle & elegante Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten mit angrenzender Terrasse – eine seltene Gelegenheit, um in der Stadt frische Luft zu genießen oder entspannte Pausen im Grünen zu verbringen. Für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgt die helle Atmosphäre dank großer Fensterfronten.

Die Lage ist unschlagbar: Sie profitieren von exzellenter Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie Ihre Kunden, Geschäftspartner oder Mitarbeiter problemlos und stressfrei.

Nutzen Sie diese einmalige Chance für Ihren erfolgreichen Start oder die Erweiterung Ihres Unternehmens in einem der lebendigsten Bezirke Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Büro- und Praxisobjekt!

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 157,22 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 78,37 zzgl. 20 % USt
- Kälte Akonti : € 9,90 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 28,50 zzgl. 20 % USt
- Kaltwasser: € 14,25 zzgl. 20 % USt

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap