

**Repräsentatives, generalsaniertes Souterrain-Loft -  
Außergewöhnlich und vielseitig nutzbar!**



Loft/Raum 1

**Objektnummer: 19729**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien             |
| Baujahr:                      | 1904                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Altbau                |
| Nutzfläche:                   | 144,00 m²             |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | F 184,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,28                |
| Kaltmiete (netto)             | 1.728,00 €            |
| Kaltmiete                     | 2.077,18 €            |
| Betriebskosten:               | 349,18 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

7.477,85 € inkl. 20% USt.

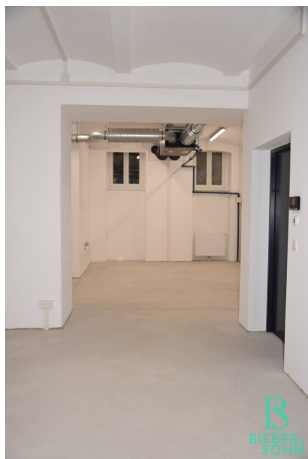
## Ihr Ansprechpartner



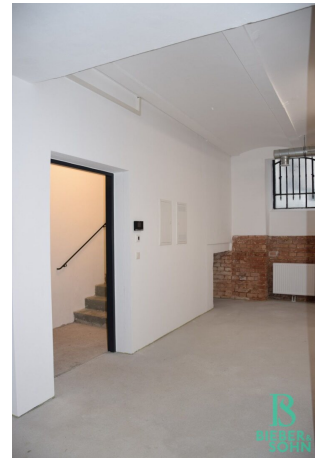
**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf







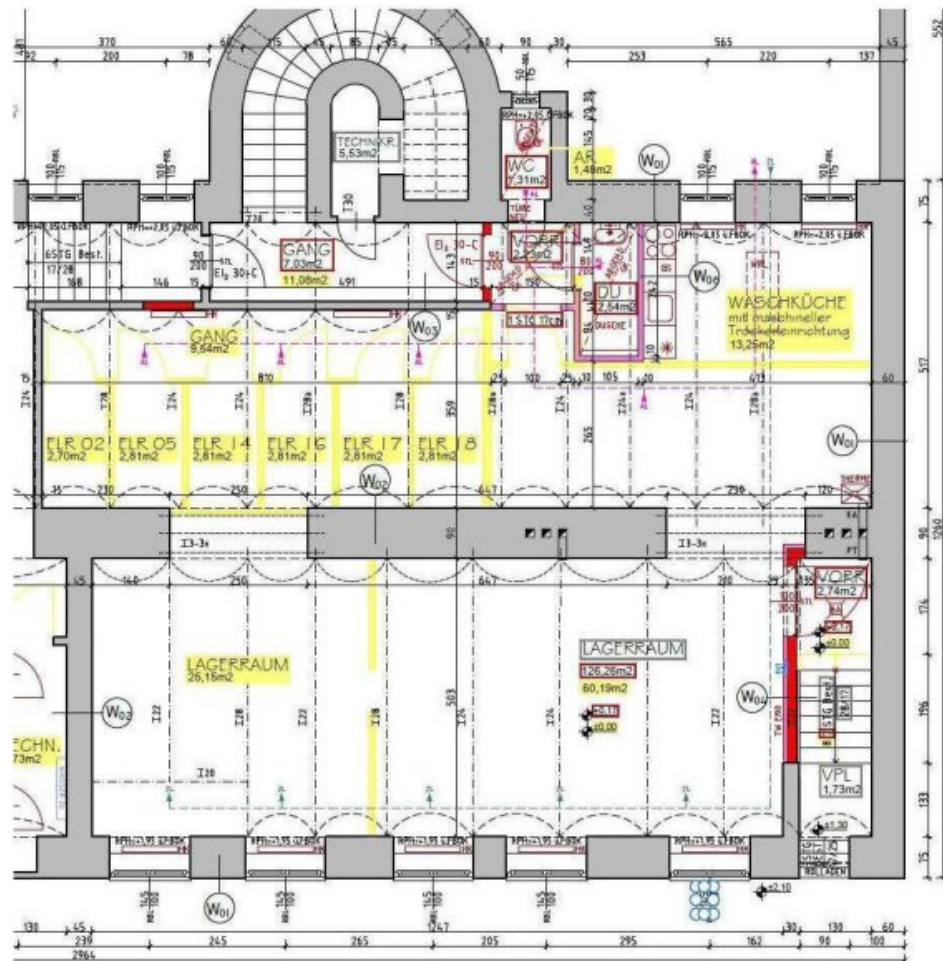












## Objektbeschreibung

Beim Hamerling Park, in begehrter Josefstadt-Lage, wurde dieses ca. 144m<sup>2</sup> messende loftartige Souterrain generalsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Vom Strassenniveau aus sind über ein paar Stufen die offen gehaltenen Räumlichkeiten, die durch das Gewölbe und den Ziegelsockel den Charakter des Altbaus unterstreichen, zu erreichen. Ein weiterer Zugang ist über den Hauseingang und dem Untergeschoss vorhanden.

Durch die hohen Fensterfronten wird das Objekt auch mit Tageslicht versorgt und zusätzlich mit moderner Deckenbeleuchtung. Die Böden sind mit Estrich versehen, sodass jede Art von Bodenbelag möglich ist. Die moderne Belüftungsanlage mit Wärmetauscher sorgt für ein angenehmes Klima und wird durch eine Gasetagenheizung unterstützt. Bei der Sanierung wurden auch für eine Kitchenette die Anschlüsse installiert sowie ein Duschbad und ein separates WC bereits vorhanden sind.

Die großzügigen Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzung an - als Atelier, Ausstellungsraum, Praxis oder Büro.

Die ausgezeichnete Lage spricht für sich - sowohl die Erreichbarkeit öffentlicher Art ( U6, Strassenbahnlinien 5, 33, 43 und 44) oder mit dem Auto, die vielfältige Gastronomie und das Angebot an Geschäften!

Ein außergewöhnliches, charmantes Objekt!

Miete (netto): 1.728,00,00 EUR

Betriebskosten (netto): 349,18 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 415,44 EUR

Gesamtmiete: 2.492,62 EUR

Kaution: 7.500,00 EUR

FA-Gebühr: 1.495,57 EUR

Provision: 7.477,85 EUR inkl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.