

## **Modernes 5-Zimmer Büro in optimaler Lage! Nähe Schwarzenbergplatz**



**Objektnummer: 5269**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	442,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.074,40 €
<b>Kaltmiete</b>	8.365,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	981,57 €
<b>Heizkosten:</b>	751,65 €
<b>USt.:</b>	1.823,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84





 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein modernes 5-Zimmer Büro im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Das Büro befindet sich im 1. Liftstock eines im Jahre 1970 erbauten Gebäudes, welches 2010 komplett umgebaut wurde. Es überzeugt mit einer unglaublichen Nutzfläche von ca. 442 m<sup>2</sup>, welche sich auf 5 großzügige Büroräume, sowie auf einen einladenden Empfangsraum, einen Nebenraum und Sanitäranlagen aufteilt. Beheizt und gekühlt wird mittels Gebläsekonvektoren. Eine Tiefgarage sorgt für sorgenfreies Parken mit Ihrem PKW.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Teppichboden
- Parapetverkabelung
- Abgehängte Akkustikdecke
- Jalousie mit der Möglichkeit zur automatischen Verdunkelung
- Green Building Zertifikat

Die Lage und Infrastruktur des Büros sind ausgezeichnet. Das wunderbare Gebäude befindet sich am Rande des 1. Wiener Gemeindebezirkes in der Nähe der prunkvollen Ringstraße und somit finden Sie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die fast direkte Lage am Schwarzenbergplatz optimal gewährleistet. Die U-Bahnstationen Karlsplatz oder Stadtpark, mit weiteren Anbindungen, erreichen Sie zudem fußläufig in ca. 8 Minuten. Die Nähe zum Stadtpark oder zum Schlossgarten Belvedere, einer der schönsten Barockgärten der Stadt, garantiert erholsame Mittagspausen im Freien. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Büro.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap