

## **Ausgesprochen repräsentatives und eindrucksvolles 3 Zimmer Büro mit Balkon**



**Objektnummer: 271545705**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.152,71 €
<b>Kaltmiete</b>	4.582,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	429,77 €
<b>USt.:</b>	916,49 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Lukas Suk**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 676 7304391

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

# Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

zur Vermietung gelangt ein großzügiges und äußerst attraktives 3-Zimmer-Büro in einem imposanten, historischen Gebäude aus den Jahren 1870/1871.

Die Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt bereits beim Betreten des Hauses durch ihr einzigartiges, repräsentatives Flair – eine Atmosphäre, die heute nur noch selten zu finden ist.

Auf rund 144 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Arbeitsumfeld mit besonderem Charakter, das Professionalität und Stil vereint. Ideal für alle, die bei Kundinnen und Kunden einen bleibenden Eindruck hinterlassen möchten.

## **Aufteilung:**

- Vorraum
- 2 separate Toiletten
- Bürozimmer
- halb abgetrennter Abstellraum / Arbeitsbereich
- Teeküche
- weiteres Bürozimmer bzw. Besprechungsraum
- großzügiger, offener und lichtdurchfluteter Büroraum mit vorgelagertem Balkon

## **Highlights:**

- hervorragende Lage und Erreichbarkeit (U-Bahn, Ringstraßenbahnen etc.)
- durchdachte Raumaufteilung
- repräsentatives Ambiente mit Deckenmalerei, Stuck und hohen Räumen

Da das Büro derzeit noch vermietet ist, sind Besichtigungen nach vorheriger Abstimmung mit den aktuellen Mietern möglich.

**Der angegebene Mietpreis entspricht dem aktuellen Stand. Eine Anpassung ist möglich.**

Die monatlichen Akontokosten für die Heizung und Kühlung betragen derzeit brutto EUR 474,48.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses besondere Objekt persönlich und freuen mich auf Ihre Anfrage.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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