Repräsentatives 5-Zimmer- Büro in Toplage des 9. Bezirks



Objektnummer: 4356/471

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1825
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.950,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	555,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

























Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende Einheit befindet sich im **1. Stock** und bietet eine Nutzfläche von ca. **140 m²**.

Die klassische Altbau-Struktur mit großzügigen Räumen macht dieses Büro ideal für Kanzleien, Agenturen oder repräsentative Unternehmensstandorte.

Die Einheit überzeugt durch ihre **zweiseitige Ausrichtung** mit Fenstern sowohl zur ruhigen Straße als auch zum **begrünten Innenhof**.

Raumaufteilung

- 5 Zimmer (separat begehbar)
- Küche
- 2 Badezimmer (mit Badewanne/Dusche & WC)
- Vorzimmer
- Gang
- Abstellraum

Ausstattung & Highlights

- Hochwertiger **Parkettboden**
- Stilvolles Altbauflair
- **Gegensprechanlage**

- **Denkmalgeschütztes Gebäude**
- **Innenhofgarten** zur Mitbenutzung
- Fahrradraum im Haus
- Repräsentative „Hausherrenwohnung“

Kostenübersicht

- **Nettoomiete:** € 2.600,– / Monat zzgl. 20% Ust
- **Betriebskosten:** € 350,– zzgl. 10% Ust
- **Bruttomiete gesamt:** € 3.505,–

Die Miete ist wertgesichert und wird gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst.

Nebenkosten

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt gemäß Immobilienmaklerverordnung

Kontakt

Herr Bruno Franz

? +43 664 3553 790

? +43 660 245 44 57

Hinweis

Anfragen können ausschließlich bei vollständiger Angabe von Name, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden.

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 <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap