

Stilvolles Altbau-Büro in generalsaniertem Biedermeierhaus mit Gartenzugang – 1090 Wien



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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.950,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	555,00 €

Ihr Ansprechpartner

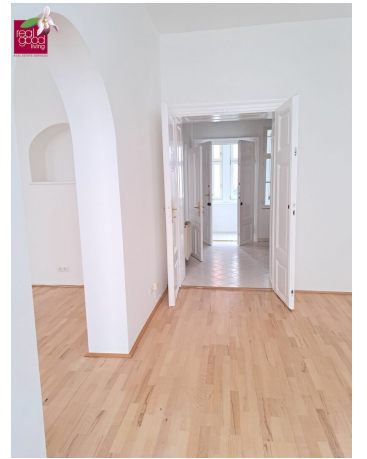


Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

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









Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende Einheit befindet sich im **1. Stock (1. Stiege)** 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 **begrüntem 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

- **Nettomiete:** € 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

- **Kautiön:** 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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