

## Arbeiten, Präsentieren & Wohlfühlen: Geschäftslokal in Top-Lage



**Objektnummer: 22173**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	98,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.458,25 €
Kaltmiete	2.674,65 €
Betriebskosten:	216,40 €
USt.:	534,93 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

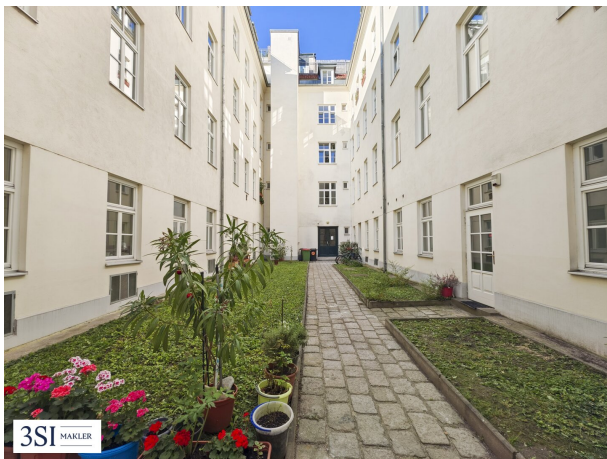
## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







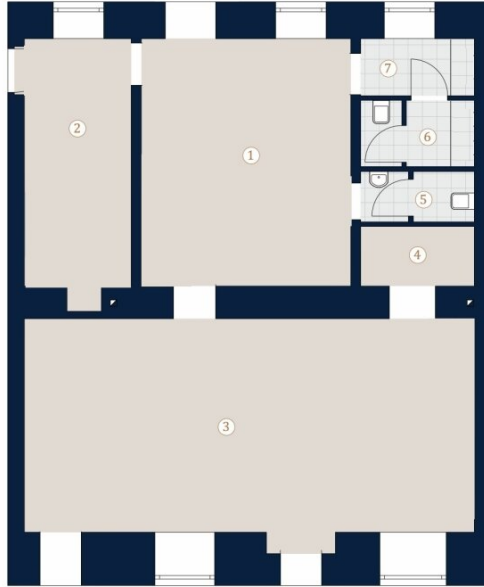
3SI MAKLER

Schönbrunner Straße  
22-24  
1050 Wien

Top 3-4 • EG

Geschäftslokal 98,33 m<sup>2</sup>

- 1 Büro
- 2 Büro
- 3 Büro
- 4 Abstellraum
- 5 WC
- 6 WC
- 7 Küchenzeile



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Geschäftslokal Top 3-4

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Schönbrunner Straße 22–24 und bietet ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Atelier oder Dienstleistungsbetrieb.

Auf rund 98 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei gut geschnittene Räume, die flexibel genutzt werden können. Eine praktische Küchenzeile sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Besonders hervorzuheben ist der ruhige Innenhof, der sich perfekt eignet, um die Mittagspause entspannt abseits des Stadtrubels zu genießen. Die Kombination aus urbaner Toplage und angenehmer Ruhelage macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete öffentliche Anbindung bieten beste Voraussetzungen für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Highlights:

- ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Räume
- Küchenzeile vorhanden
- ruhiger Innenhof
- attraktive Lage auf der Schönbrunner Straße
- sehr gute öffentliche Anbindung
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

KEINE ABLÖSE

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <125m

Apotheke <225m

Klinik <125m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <50m

Universität <525m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <275m

Post <250m

Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap