

## **Büro / Praxis - Innenhofruhelage - 2 Ebenen - Garten und Garage**



**Objektnummer: 6733**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidengasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 80,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaltmiete (netto)	1.981,54 €
Kaltmiete	2.250,00 €
Betriebskosten:	268,46 €
USt.:	450,00 €
Provisionsangabe:	

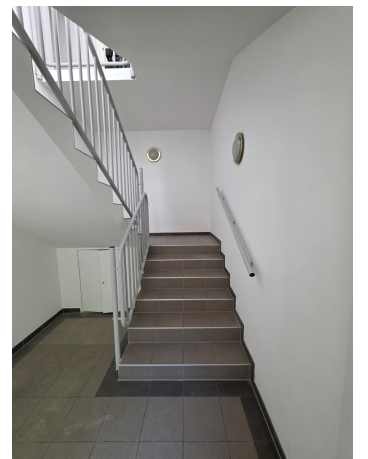
8.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

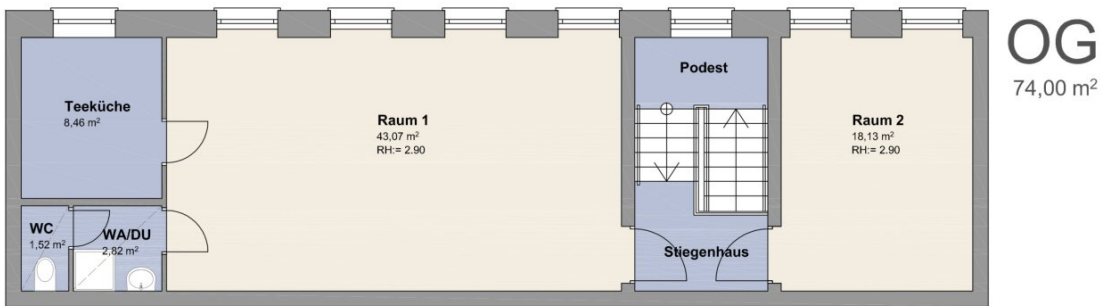
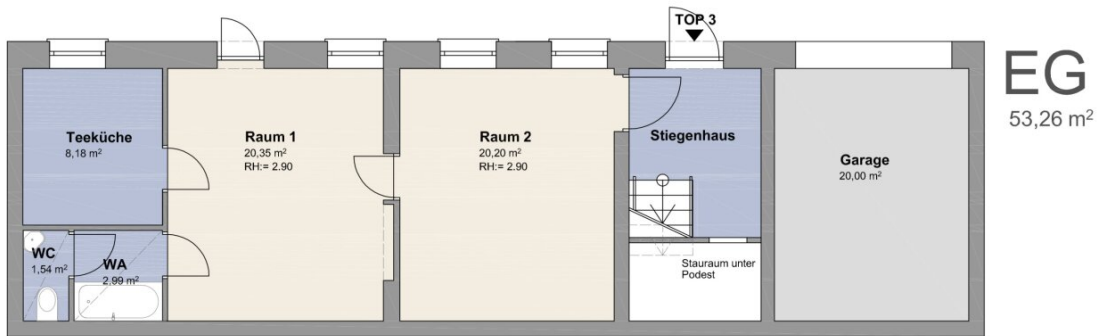


**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90







0 1 2 3 4 5m

1070 WIEN SEIDENGASSE 28

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **attraktive Büro- bzw. Praxisfläche in der Seidengasse im 7. Wiener Gemeindebezirk**. Die Einheit überzeugt durch ihre **zentrale Lage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine funktionale Aufteilung auf zwei Ebenen mit insgesamt 4 Zimmern, sowie Badezimmer und WC je Ebene**.

Ideal geeignet für **Freiberufler, Therapeuten, Kanzleien, Agenturen etc.**

In den Aufenthaltsräumen wird derzeit ein **neuer Holzboden verlegt**; im Anschluss werden die Wände frisch ausgemalt.

Ein **Garagenstellplatz** ist in der Miete bereits inkludiert. Der vor dem Büro gelegene **Garten** darf genutzt werden.

### LAGE:

Die Umgebung bietet:

- ausgezeichnete Infrastruktur
- zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte
- kreative Szene & Bürostandorte
- hohe Kundenfrequenz und gute Sichtbarkeit

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend, da sowohl die **U6 Station Burggasse** als auch die **U3 Station Zieglergasse** fußläufig erreichbar sind.

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap