

**#SQ - TOP SANIERT - BÜRO MIT 4 RÄUMEN UND  
FREIFLÄCHE IN ELEGANTEM GRÜNDERZEITHAUS IM  
ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 21710**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	100,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.288,06 €
<b>Kaltmiete</b>	1.566,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,22 €
<b>USt.:</b>	313,25 €

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

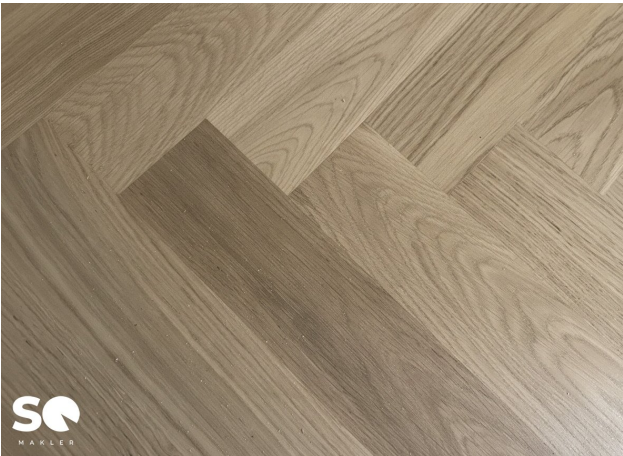
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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











## Objektbeschreibung

### Charmantes Büro in elegantem Gründerzeithaus im Erstbezug

In einer **ausgezeichneten Lage** nahe der Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee erwartet Sie dieses charmante Büro. Gelegen in einem eleganten Gründerzeithaus, besticht die Immobilie durch ihre **praktische Raumaufteilung**, dem revitalisierten Altbauflair, helle Räume durch die sonnige Südausrichtung sowie eine hofseitig gelegene Freifläche. Die Nutzung als **Büro oder Atelier** ist hier ideal vorstellbar. Bei Bedarf können im Haus **zusätzliche Flächen** wie Lager- oder weitere Büroräume angemietet werden.

#### Warum diese Immobilie einzigartig ist:

- **Lage:** Exklusives Viertel mit hervorragender Anbindung an Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee. Gelegen in einer ruhigen Seitenstraße erwartet Sie eine ungestörte Atmosphäre.
- **Vielseitigkeit:** Perfekt geeignet für kreative oder berufliche Nutzungen (Büro, Praxis, Atelier).
- **Erweiterbar:** Zusätzliche Lager- oder Büroräume können bei Bedarf angemietet werden.

#### Highlights der Ausstattung & Sanierung

- Die umfassende Sanierung dieses Objekts wird gerade abgeschlossen und bietet Ihnen moderne, hochwertige Ausstattung:
- **Böden:** Im gesamten Objekt erwartet Sie eine Kombination aus stilvollen Parkettböden und eleganter Verfliesung.
- **Küche:** Eine neue Einbauküche wird installiert.

#### Eckdaten:

- Nutzfläche. ca. 100,8 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. ca.7 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Räume: 4
- Bäder: 1
- Toiletten: 2
- Moderne Einbauküche

### **Kosten:**

- Miete netto: €1.288,06 zzgl. 20% USt.
- Voraussichtliche Betriebskosten netto: ca. € 2,7 / m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt.
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- Vergebührung des Mietvertrags je nach Vertragslaufzeit

### **Kontaktdaten:**

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap