

**Repräsentative Altbau-Bürofläche mit 5 Räumen im 9.  
Bezirk**



**Objektnummer: 880**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	295,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



## Objektbeschreibung

In einem generalsanierten, denkmalgeschützten Biedermeierhaus gelangt diese außergewöhnliche Gewerbefläche mit ca. 140 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die repräsentative Altbaufäche befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch großzügige Raumhöhen, klassischen Altbaucharme sowie eine flexible Raumaufteilung.

### Highlights:

- Ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5 helle und großzügige Büroräume
- Küche
- 2 Sanitärbereiche
- Hochwertige Parkettböden
- Blick auf die Wasagasse und den ruhigen Innenhof
- Mitbenutzung des Innenhofgartens
- Fahrradraum
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Fläche eignet sich ideal als Büro, Kanzlei, Praxis, Ordination oder für andere repräsentative Geschäftszwecke.

Der Mietvertrag wird befristet auf **5 Jahre** abgeschlossen. Eine **Verlängerungsoption** über die vereinbarte Mietdauer hinaus ist vorgesehen und kann nach Abstimmung zwischen Vermieter und Mieter in Anspruch genommen werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

**Nebojsa Stanisljevic**

Tel.: +43 699 1165 0314

E-Mail: [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)

**Hinweis:** Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden.

*Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht!*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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

## **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