

**Großzügiges Büro/Ordination im 2. Bezirk, EG, Parkplätze anmietbar, U-Bahn, flexibel nutzbar!**



**Objektnummer: 637**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 94,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,00 €
<b>USt.:</b>	750,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Dieter**

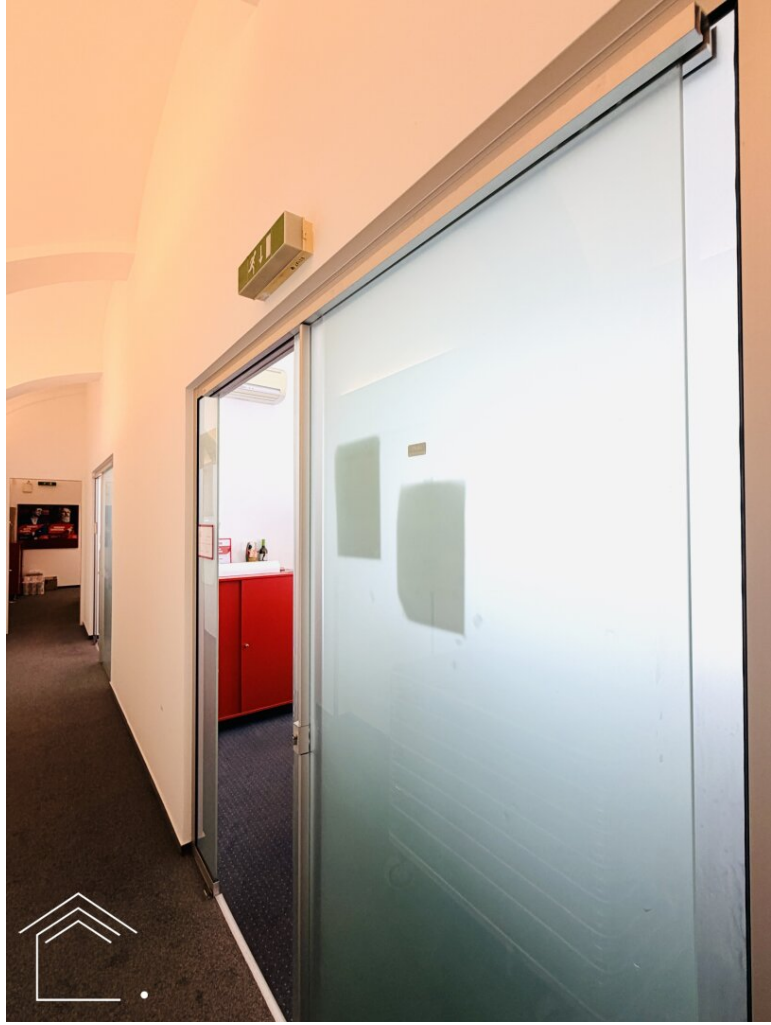
Avium Real GmbH  
Larochegasse 13  
1130 Wien

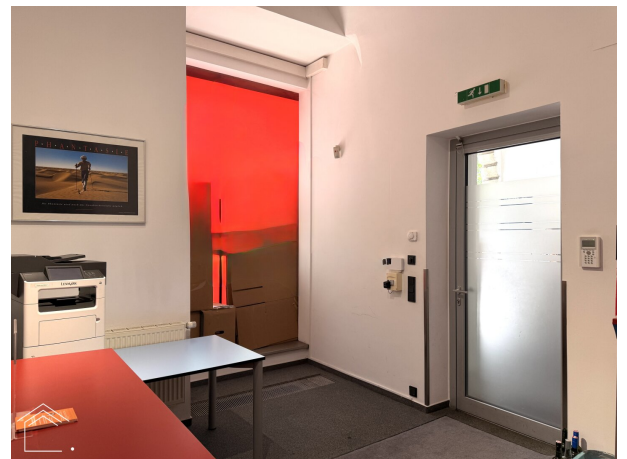
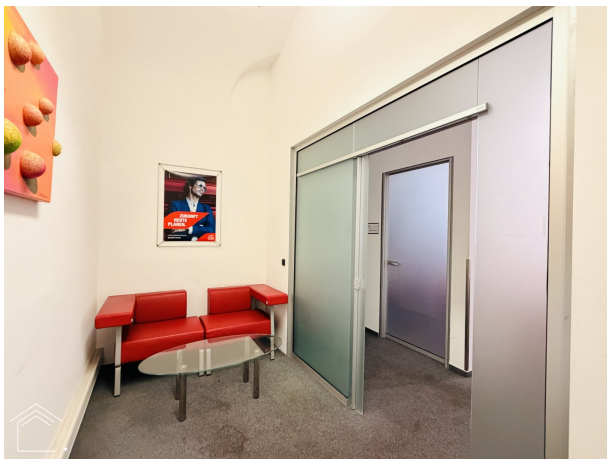
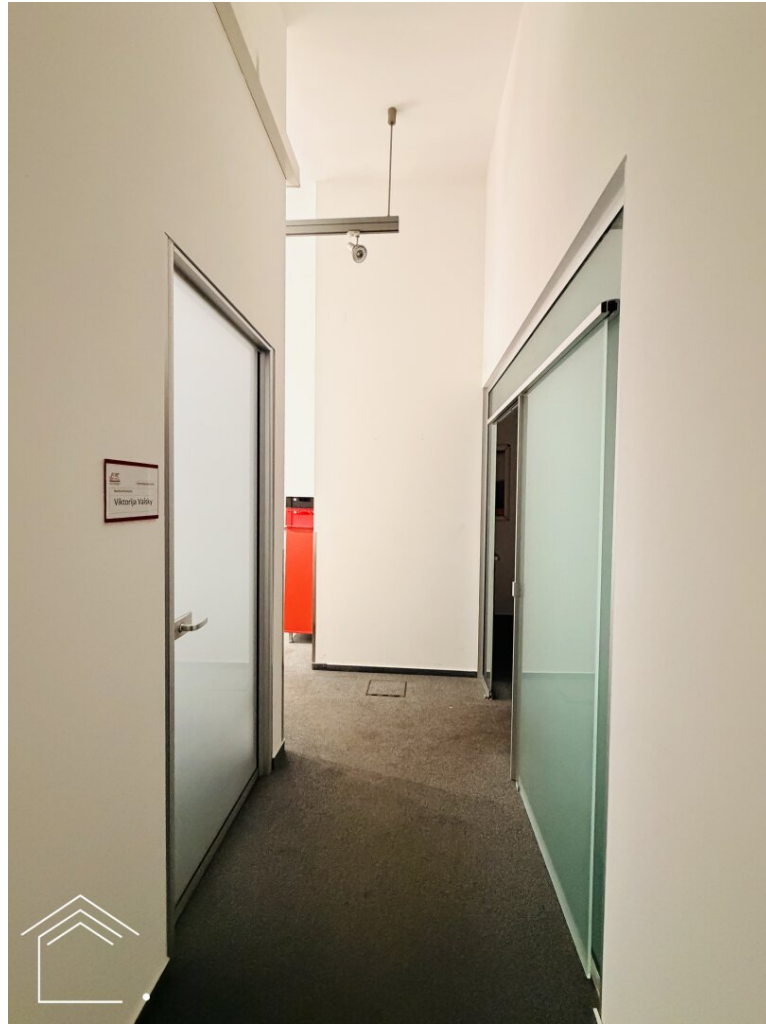
T +43 6991 524 23 84









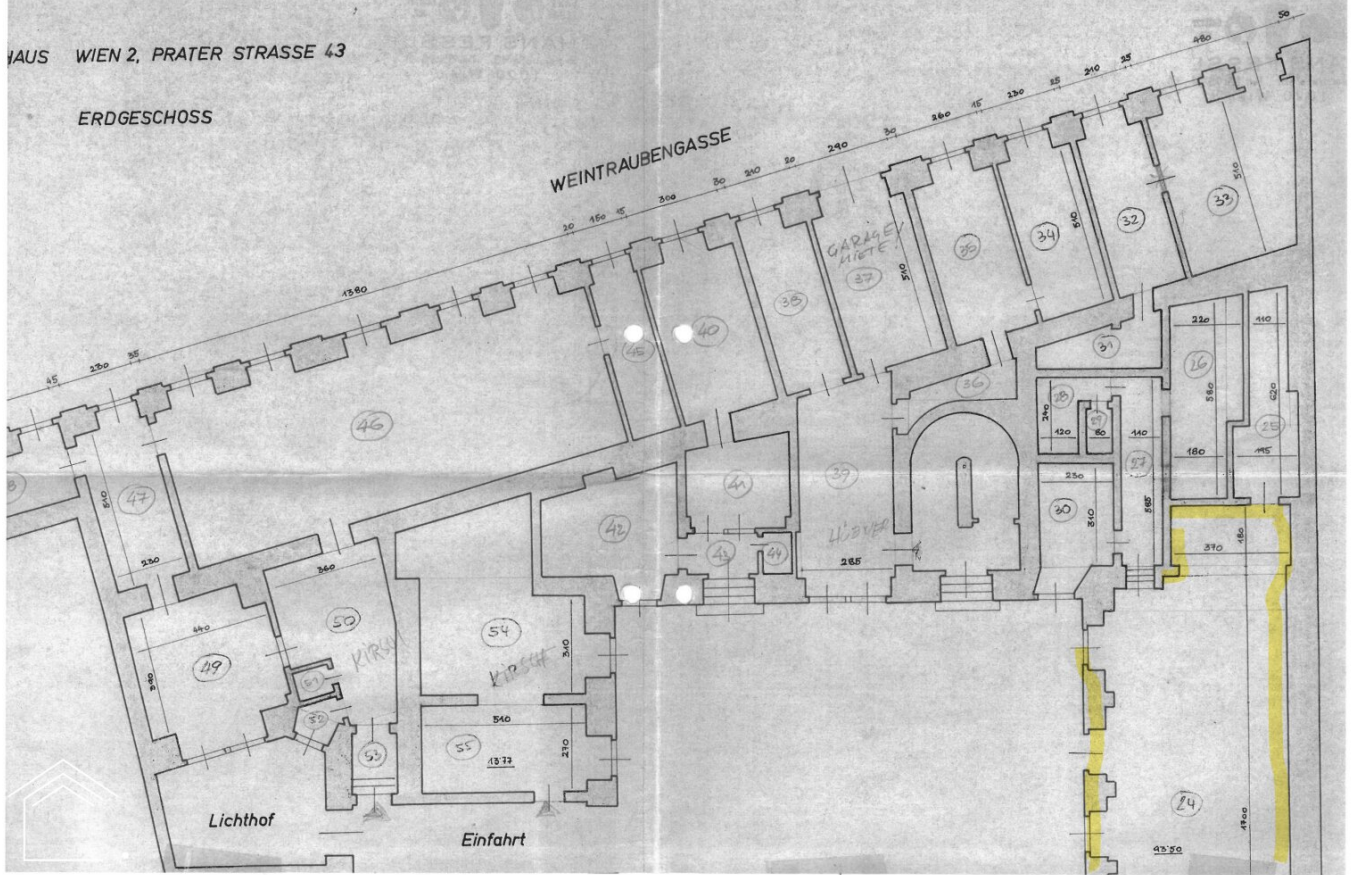




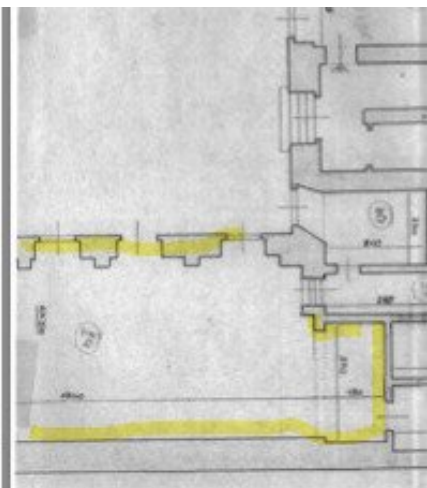
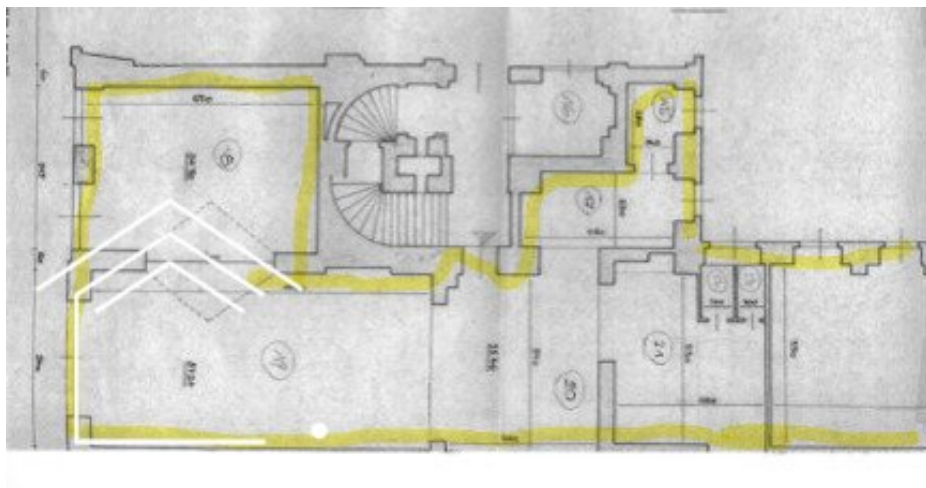


HAUS WIEN 2, PRATER STRASSE 43

ERDGESCHOSS







## Objektbeschreibung

### **Exklusive Räumlichkeiten, im Herzen von 1020 Wien – Ihre ideale Geschäfts- oder Orinationslocation!**

Dieses großzügige, gepflegte Büro- bzw. Praxislokal im Erdgeschoss bietet auf 250 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihr Unternehmen. Die moderne Raumaufteilung mit **veränderbaren Räumen** ermöglicht Ihnen **flexible Nutzungsmöglichkeiten**, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Das Objekt kann sowohl möbliert oder auch leer übernommen werden.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine praktische **Teeküche** steht zur Verfügung, die Teppichfliesen schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Beheizt wird die Immobilie mit einer effizienten **Gas-Etagenheizung**, eine **Klimaanlage** kühlt Ihre Räumlichkeiten.

Separate WCs sorgen für **Komfort und Funktionalität** im Arbeitsalltag.

Für Ihre Mitarbeiter und Kunden können im Innenhof **Parkplätze** angemietet werden, was in der Innenstadt von Wien ein echter Vorteil ist.

### **Lage:**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U1 Station Nestroyplatz ist direkt davor, ebenso sind Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof (Praterstern) fußläufig erreichbar, was die Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter mit öffentlichen Verkehrsmitteln ideal macht.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter [e.dieter@avium.at](mailto:e.dieter@avium.at) zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Mietanbotes besteht. **Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser

Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3 BMM zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap