

**#SQ - TOP SANIERT - WOHNNUTZUNG MÖGLICH! - BÜRO  
MIT 2 EINGÄNGEN, 4 GETRENNT BEGEHBAREN  
RÄUMEN UND FREIFLÄCHE IN ELEGANTEM  
GRÜNDERZEITHAUS IM ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 21869**

**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**

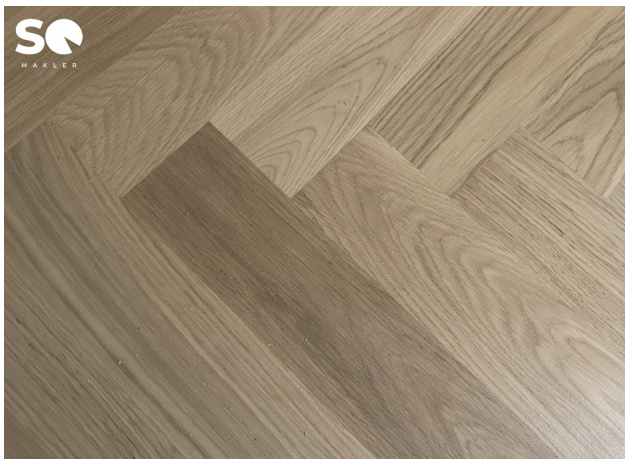
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

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

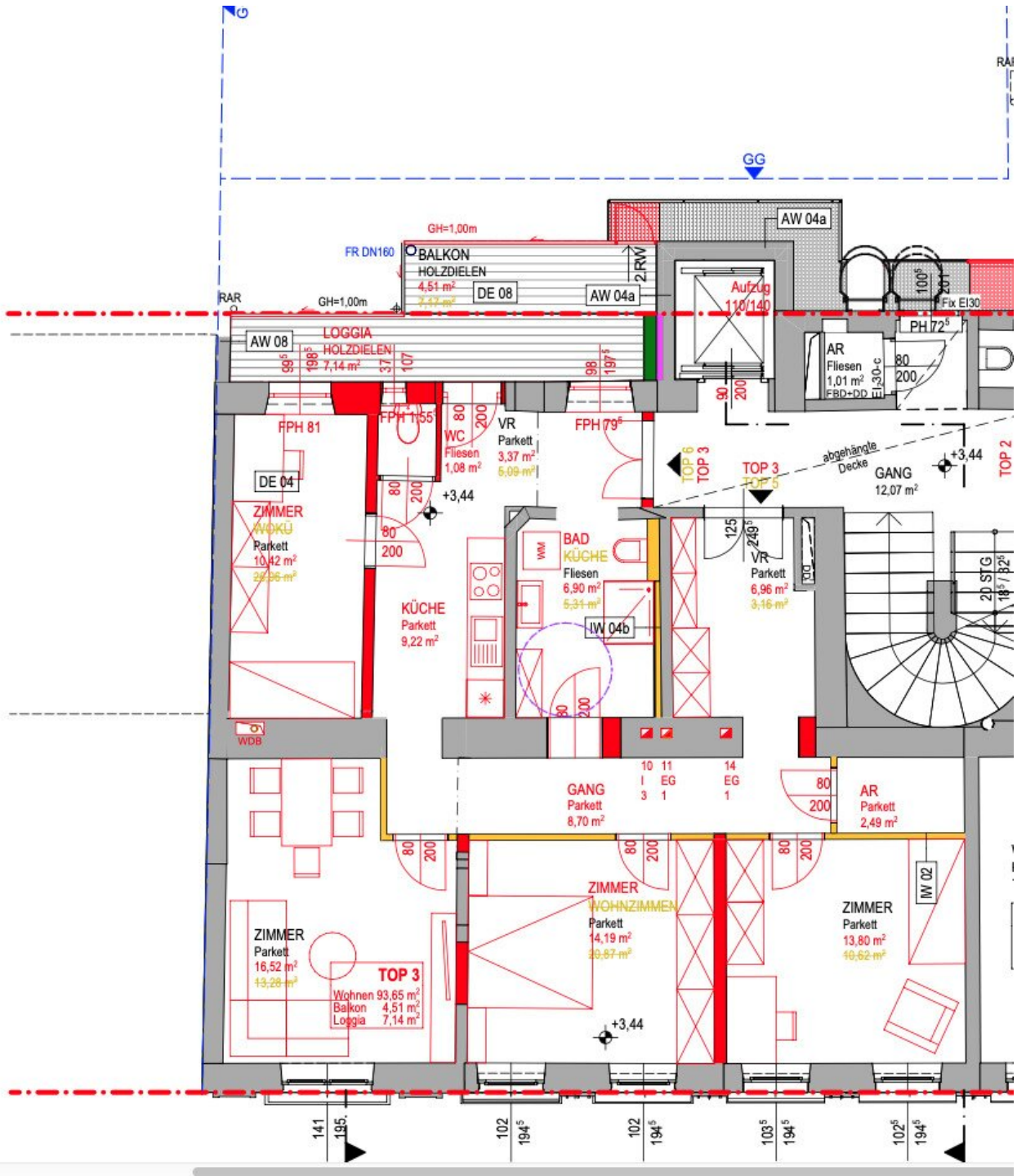
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Charmantes Büro in elegantem Gründerzeithaus im Erstbezug

In einer ausgezeichneten Lage nahe der Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und der Schlossallee erwartet Sie dieses charmante Büro. Gelegen in einem eleganten Gründerzeithaus, besticht die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung mit zwei separaten Eingängen und vier getrennt begehbaren Räumen, das revitalisierte Altbaufair, helle Räume dank der sonnigen Südausrichtung sowie eine hofseitig gelegene Freifläche. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Wohnnutzung, wodurch sich die Liegenschaft sowohl als Büro, Atelier als auch als Wohnraum hervorragend eignet. 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

## **Kontakt Daten:**

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