

**#SQ - ELEGANTES ALTBAUBÜRO IM ERSTBEZUG –  
WOHNNUTZUNG MÖGLICH - TOP SANIERT MIT 3  
RÄUMEN UND HOFSEITIGEM BALKON**



**Objektnummer: 21868**

**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>	82,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,50
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.092,19 €
<b>Kaltmiete</b>	1.328,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,91 €
<b>USt.:</b>	265,62 €

## Ihr Ansprechpartner



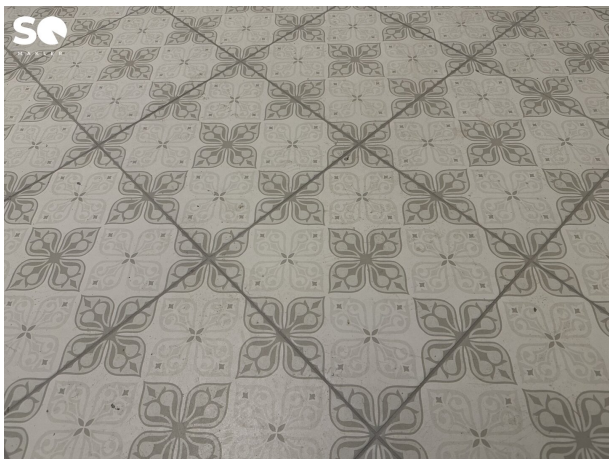
**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

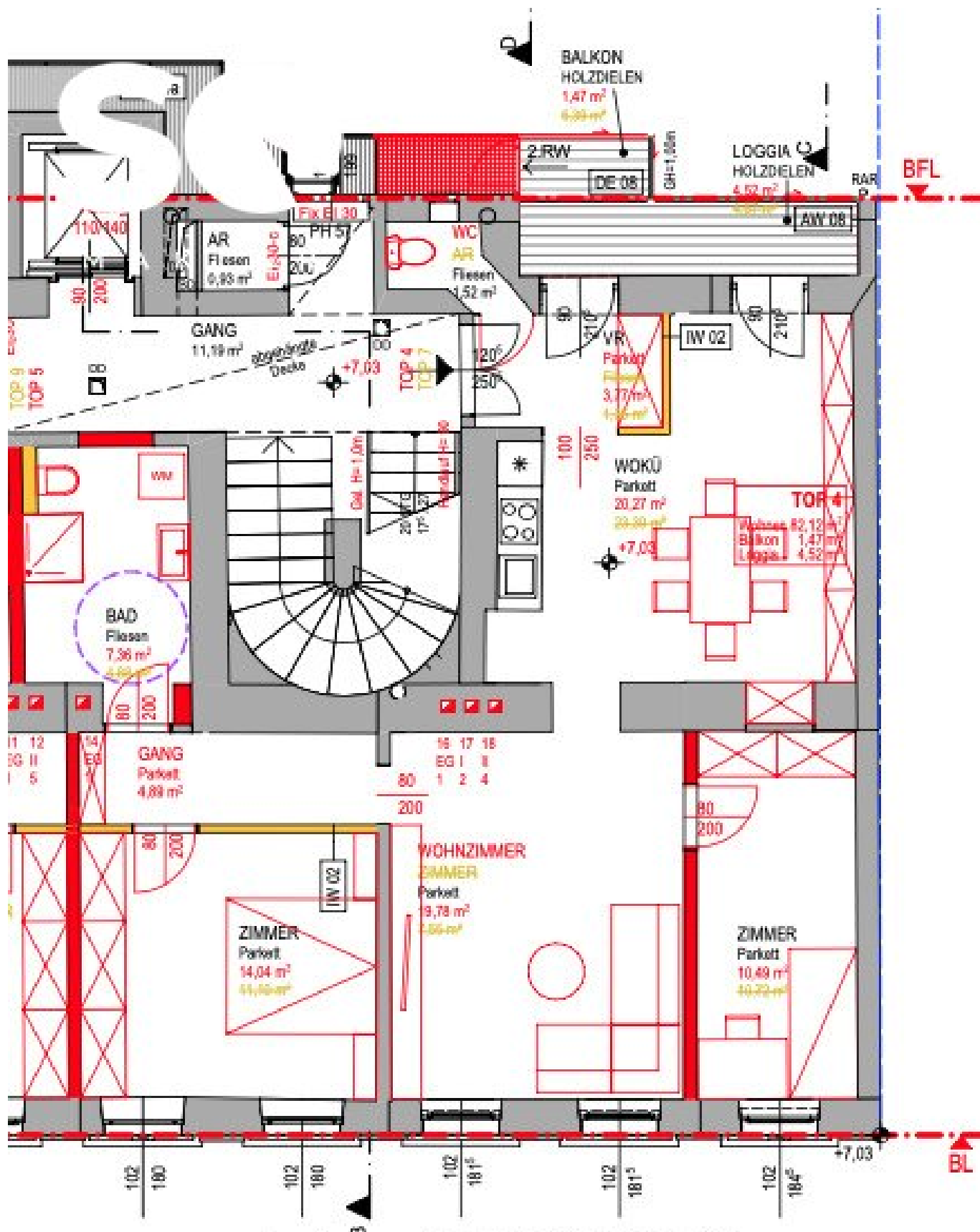
T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815











## Objektbeschreibung

### Charmantes Büro in elegantem Gründerzeithaus im Erstbezug

In ausgezeichneter Lage nahe der Penzinger Straße, der Mariahilfer Straße und der Schlossallee erwartet Sie dieses hochwertig sanierte Altbaubüro im Erstbezug. Die Liegenschaft befindet sich in einem eleganten Gründerzeithaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit drei getrennt nutzbaren Räumen, das stilvolle revitalisierte Altbauflair sowie die helle, freundliche Atmosphäre dank der sonnigen Südausrichtung. Eine hofseitig gelegene Freifläche rundet das attraktive Angebot ab.

Die Einheit eignet sich hervorragend als Büro, Kanzlei, Praxis oder Atelier. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Wohnnutzung, wodurch sich vielfältige Nutzungsperspektiven eröffnen. 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, 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 wurde installiert.

## **Eckdaten:**

- Nutzfläche. ca. 82 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Räume: 3
- Bäder: 1
- Toiletten: 2
- Moderne Einbauküche

## **Kosten:**

- Miete netto: € 1.092,19 zzgl. 20% USt.
- Voraussichtliche Betriebskosten netto: ca. € 235,91 zzgl. 20% USt.
- Gesamt netto: € 1.328,10
- Kaution: 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)

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