

**exklusives Arbeiten direkt am Naschmarkt -  
VOLLKLIMATSIERTES Büro - oder Praxisräumlichkeiten**



**Objektnummer: 6202/3000000004**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien, Mariahilf  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 238,41 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.552,31 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.017,68 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 465,37 €              |
| <b>USt.:</b>             | 803,53 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

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

















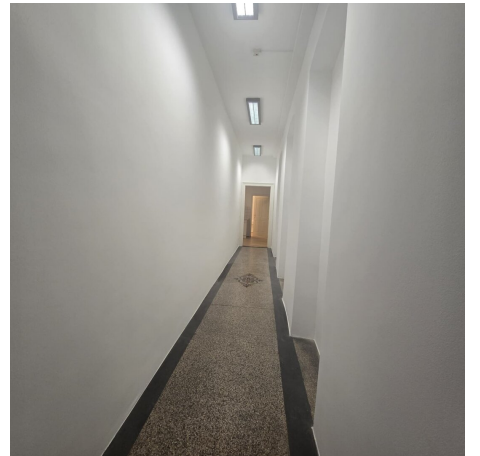








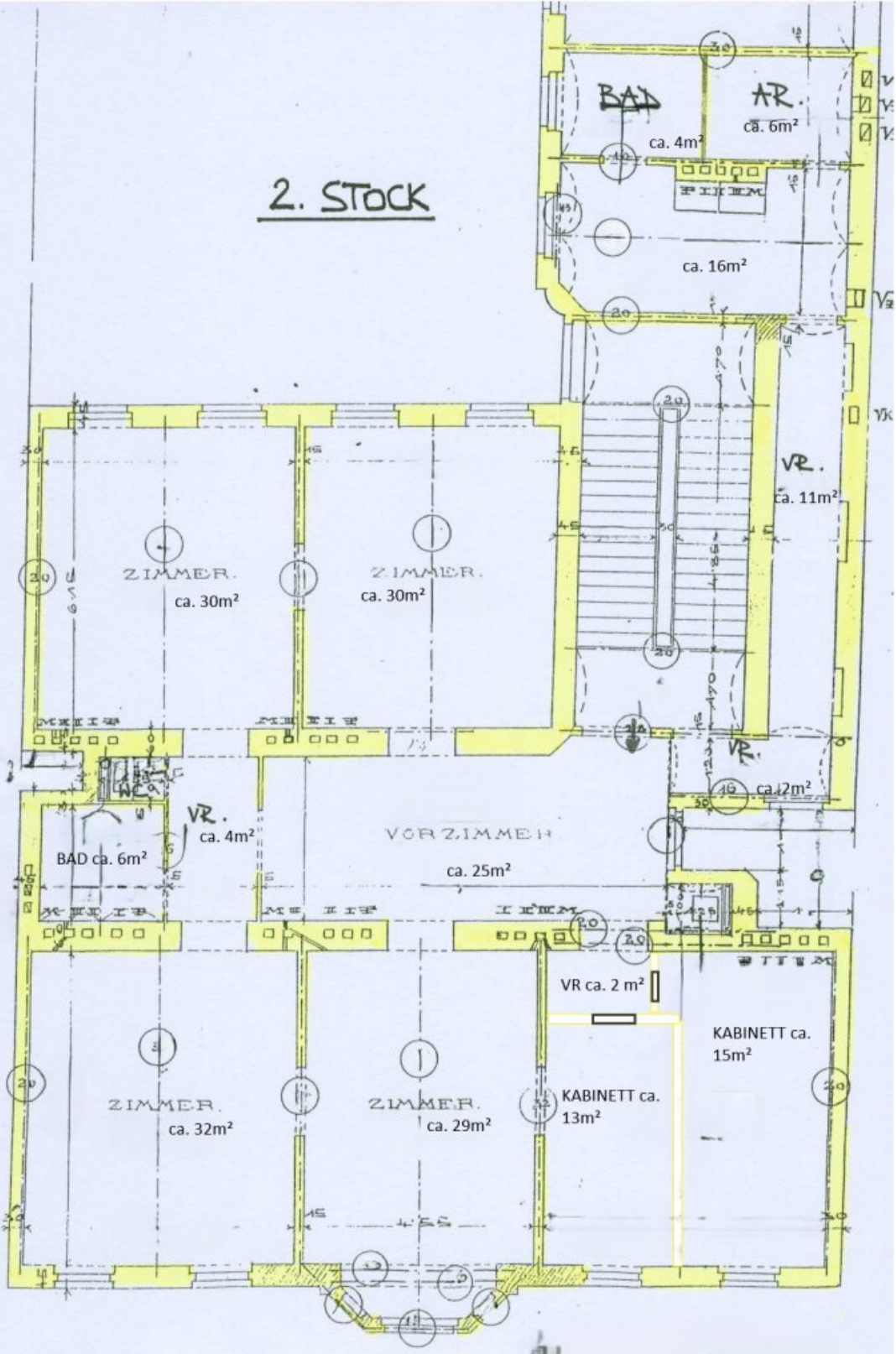








2. STOCK



## Objektbeschreibung

Exklusives **Büro- und Praxisobjekt** direkt am **Naschmarkt** – Ihr neuer Standort im Herzen von Wien!

Diese großzügige Büro- und Praxisfläche befindet sich im **2. Liftstock** eines **wunderschönen Stiltalbaugebäude** in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche bietet die Immobilie ausreichend **Raum für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis**, um sich optimal zu entfalten.

Die Einheit umfasst insgesamt **6 helle Zimmer**, die flexibel genutzt werden können – sei es als **Empfangsbereich, Besprechungsräume oder einzelne Behandlungszimmer**. **Zwei** moderne **WCs** mit Handwaschbecken und **zwei Bäder** gewährleisten hohen Komfort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche **Fernblick über den Naschmarkt**, der Ihren Arbeitsalltag mit einer angenehmen Atmosphäre bereichert. Die **hochwertigen Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und professionelles Ambiente. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Etagenheizung mit Gas.

### **Das Büro ist vollklimatisiert!**

Die integrierte **Teeküche** bietet praktische Möglichkeiten zur **Verpflegung Ihrer Mitarbeiter und Gäste**.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie die **U-Bahnsation Karlsplatz ( U1,U2,U4 )** sowie die **Straßenbahnlinien 1 und die Badner Bahn**, die eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit sicherstellen.

Zusätzlich profitieren Sie von der **hervorragenden Infrastruktur rund um die Immobilie**. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden. Für den täglichen **Einkauf** und eine **große und lebendige Lokalvielfalt** steht Ihnen der gesamte **Naschmarkt** zur Verfügung.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis in einer der **dynamischsten und best angebotenen Lagen Wiens** zu etablieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses Objekts.

Gerne steht Ihnen **Frau Gruber** für einen **Besichtigungstermin** unter 01/716 58 22 oder

**0664/231 45 37** zur Verfügung

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap