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

Objektnummer: 22025

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	100,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	1.288,06 €
Kaltmiete	1.566,28 €
Betriebskosten:	278,22 €
USt.:	313,25 €

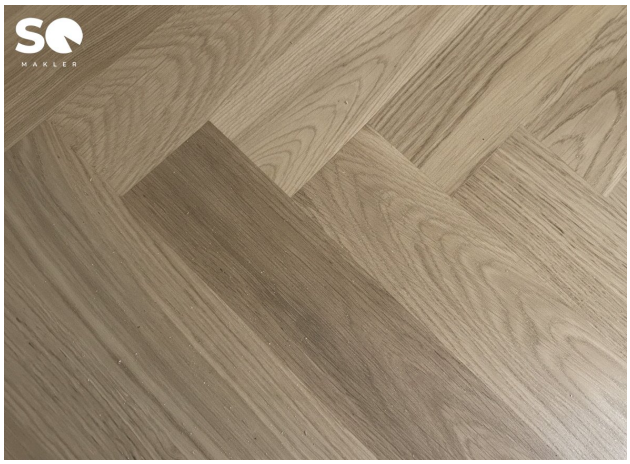
Ihr Ansprechpartner

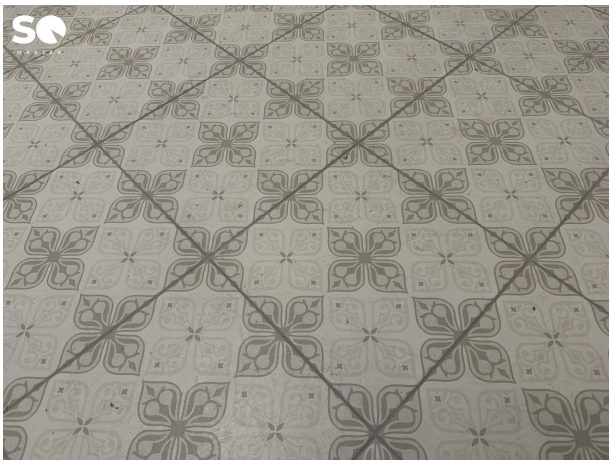
Adam Brandis

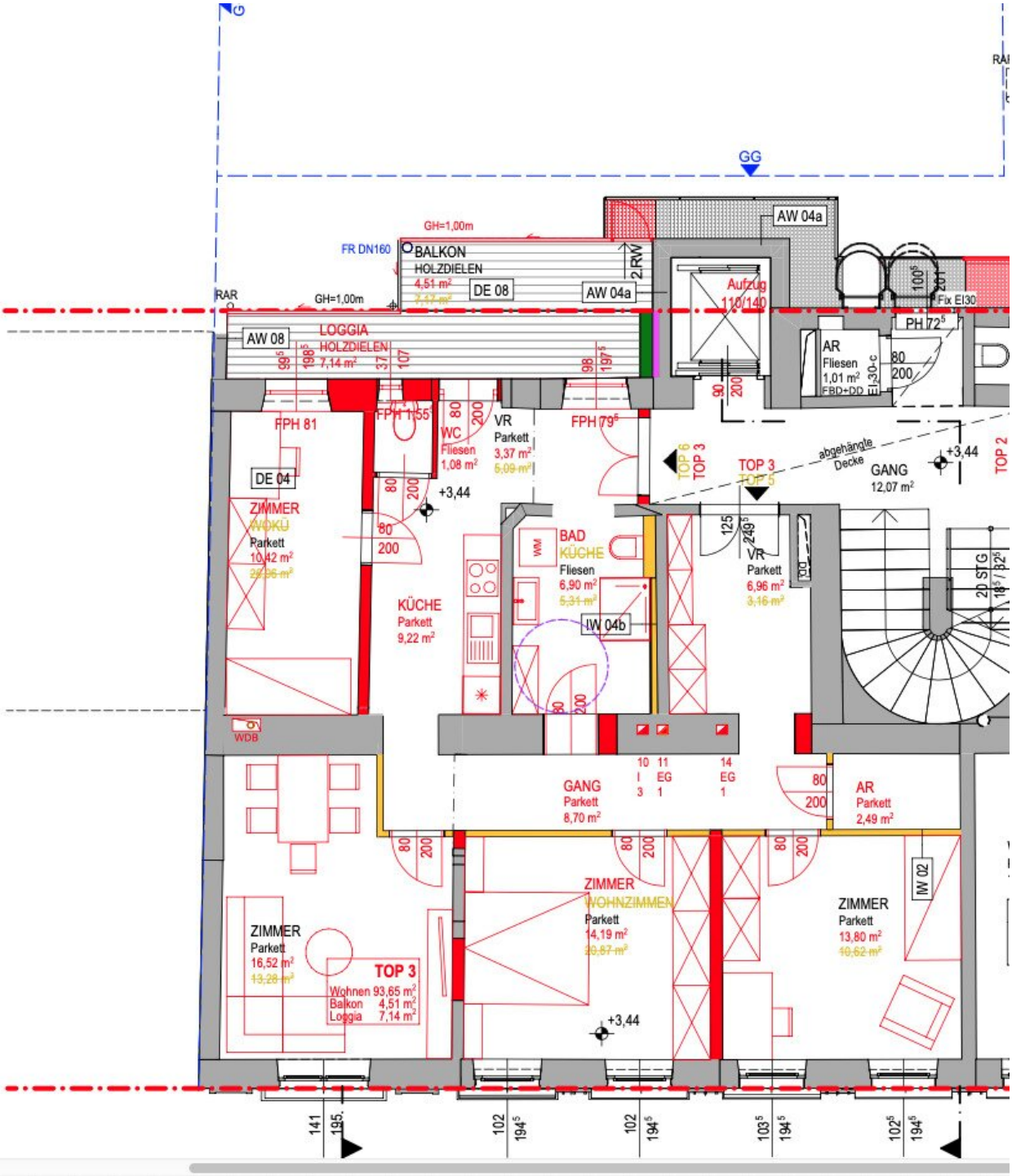
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

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

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






GG
GH=1,00m
FR DN160
BALKON
HOLZDIELEN
4,51 m²
7,42 m²
DE 08
AW 04a
2 RW
Aufzug
110/140
Fix EI30
PH 72⁵
AR
Fliesen
1,01 m²
EBD+DD
EI30-c
RAR
GH=1,00m
AW 08
LOGGIA
HOLZDIELEN
7,14 m²
FPH 81
FPH 155
WC
Fliesen
1,08 m²
VR
Parkett
3,37 m²
5,09 m²
FPH 79⁵
TOP 6
TOP 3
TOP 3
TOP 5
abgehängte Decke
GANG
12,07 m²
+3,44
TOP 2
DE 04
ZIMMER
WOHNKÜ
Parkett
10,42 m²
22,95 m²
+3,44
BAD
KÜCHE
Fliesen
6,90 m²
5,31 m²
VR
Parkett
6,96 m²
3,16 m²
20 STG
KÜCHE
Parkett
9,22 m²
IW 04b
WDB
GANG
Parkett
8,70 m²
10 I 3
11 EG 1
14 EG 1
AR
Parkett
2,49 m²
ZIMMER
Parkett
16,52 m²
13,28 m²
TOP 3
Wohnen 93,65 m²
Balkon 4,51 m²
Loggia 7,14 m²
ZIMMER
WOHNZIMMER
Parkett
14,19 m²
20,87 m²
+3,44
ZIMMER
Parkett
13,80 m²
10,62 m²
IW 02

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 Altbauflair, 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 m²
- Loggia: ca. ca.7 m²
- Balkon: ca. 4,5 m²
- Räume: 4
- Bäder: 1
- Toiletten: 2
- Moderne Einbauküche

Kosten:

- Miete netto: €1.288,06 zzgl. 20% USt.
- Voraussichtliche Betriebskosten netto: ca. € 2,7 / m² zzgl. 20% USt.
- 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 oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf 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