

**einmalige Möglichkeit zur Mitgestaltung ihres neuen Büro  
oder Praxis direkt am Paterstraern!**



**Objektnummer: 6202/3**

**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>          | 1020 Wien, Leopoldstadt |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Bürofläche:</b>       | 125,50 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.750,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.037,06 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 287,06 €                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 91,50 €                 |
| <b>USt.:</b>             | 425,71 €                |
| <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.





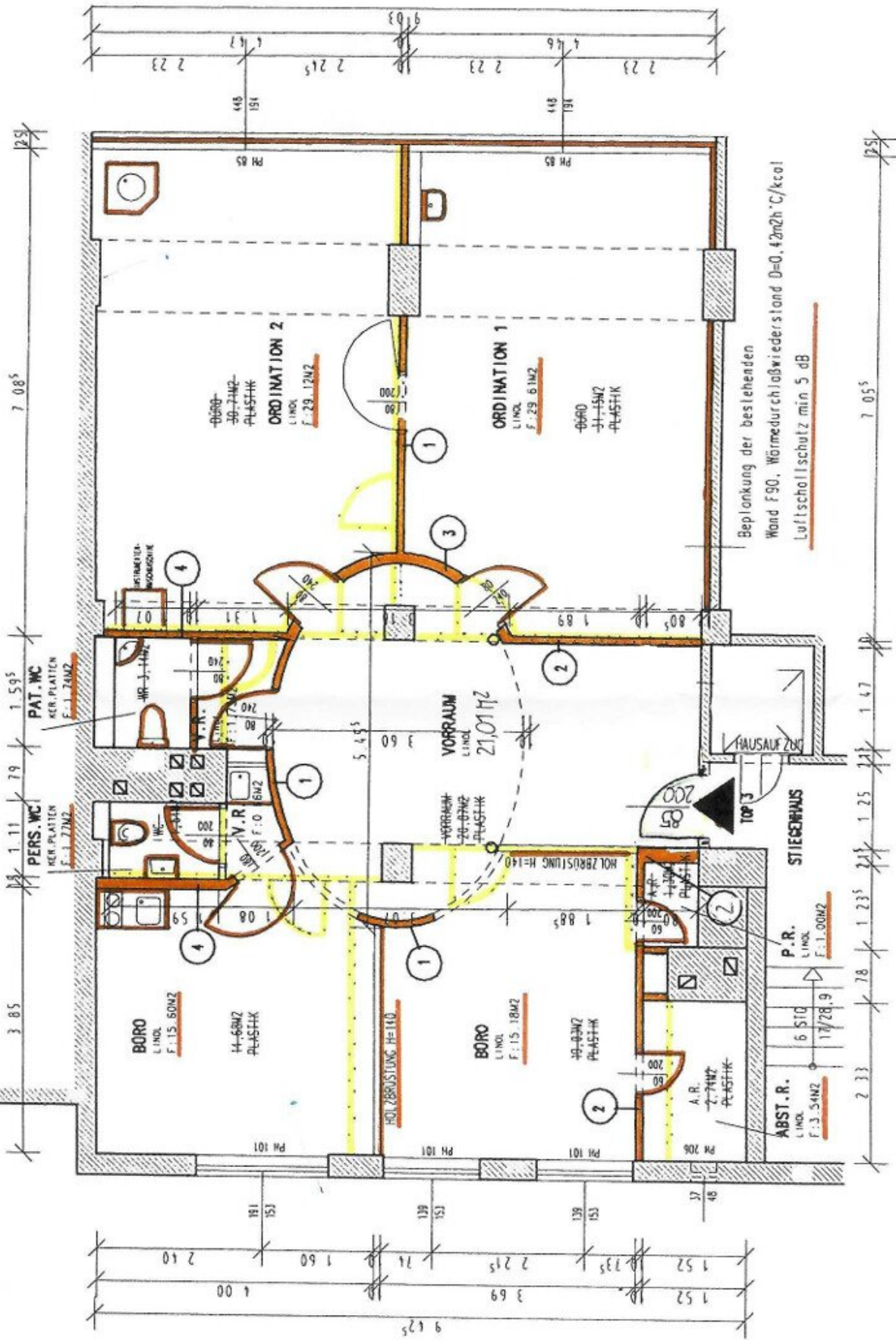








# GRUNDRISS 1:100



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr **neues Büro oder Ihre Praxis** im Herzen von Wien!

Diese **großzügige Immobilie** befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet mit **4 hellen Zimmern** ausreichend Platz für Ihr Business. Ob als **Büro für Ihr Unternehmen** oder als **Praxis für Ihre Patienten** – hier finden Sie den **idealen Raum für Ihre individuellen Anforderungen**.

**Das Objekt ist noch unsaniert, der Mieter hat daher die Möglichkeit in Abstimmung mit dem Eigentümer das Objekt ganz nach seinen Bedürfnissen mit zu gestalten.**

**Ein Kostenbeteiligung des Eigentümer ist natürlich angedacht!**

Die **Verkehrsanbindung über den Praterstern** könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden.

In der **Umgebung** finden Sie **sämtliche wichtige Einrichtungen**, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern und Ihre Standortwahl optimal ergänzen. Von Arzt, Apotheke über Klinik und Krankenhaus bis hin zu Schule, Kindergarten und Universität – alles ist gut erreichbar. Auch für die tägliche Versorgung ist gesorgt: Supermarkt und Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine **repräsentative Adresse, sondern auch ein Umfeld, das Professionalität und Komfort vereint.**

Profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur und gestalten Sie Ihren Arbeitsplatz so, wie Sie ihn sich wünschen.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin unter 01/713 58 22**, wir freuen uns darauf ihnen das Objekt zu zeigen!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap