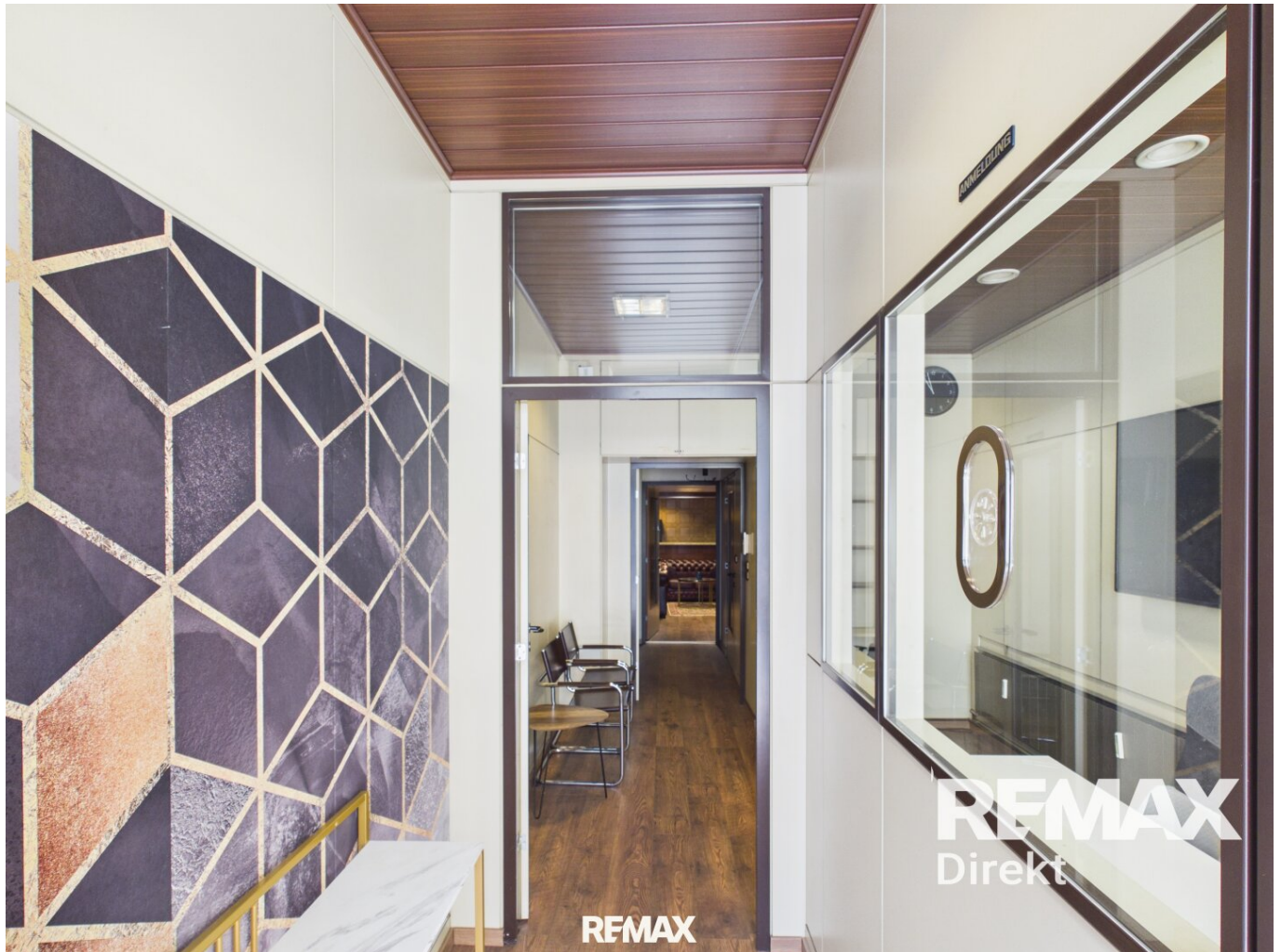


**Repräsentatives 3-Zimmer-Büro bzw. Praxis im EG – Top
Lage in 1080 Wien!**



Objektnummer: 3864/48

Eine Immobilie von RE/MAX Direkt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Bürofläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 93,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaltmiete (netto)	359,70 €
Kaltmiete	556,04 €
Betriebskosten:	196,34 €
Heizkosten:	127,29 €
USt.:	136,67 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

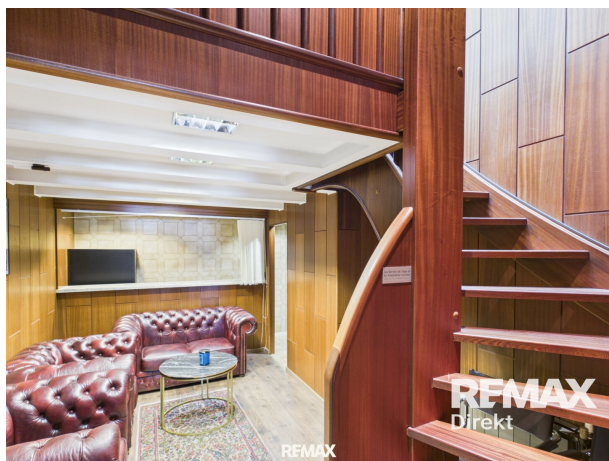
Ihr Ansprechpartner

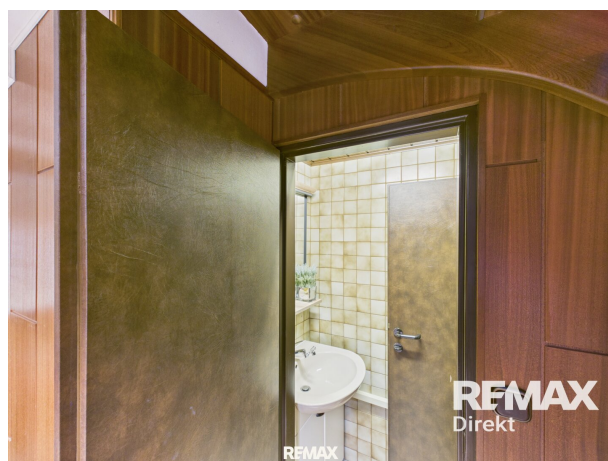


Fabian Ganglbauer-Pitisciuc

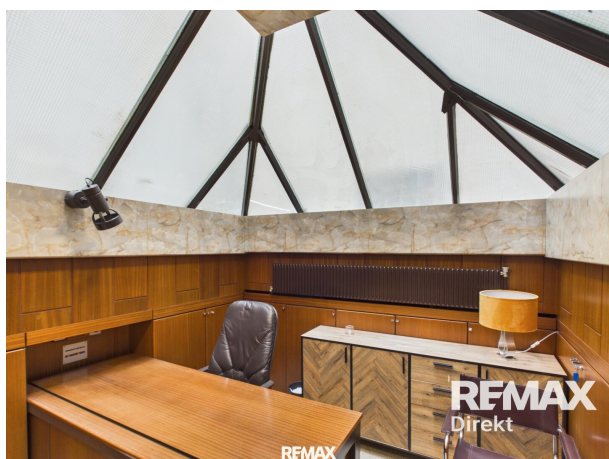
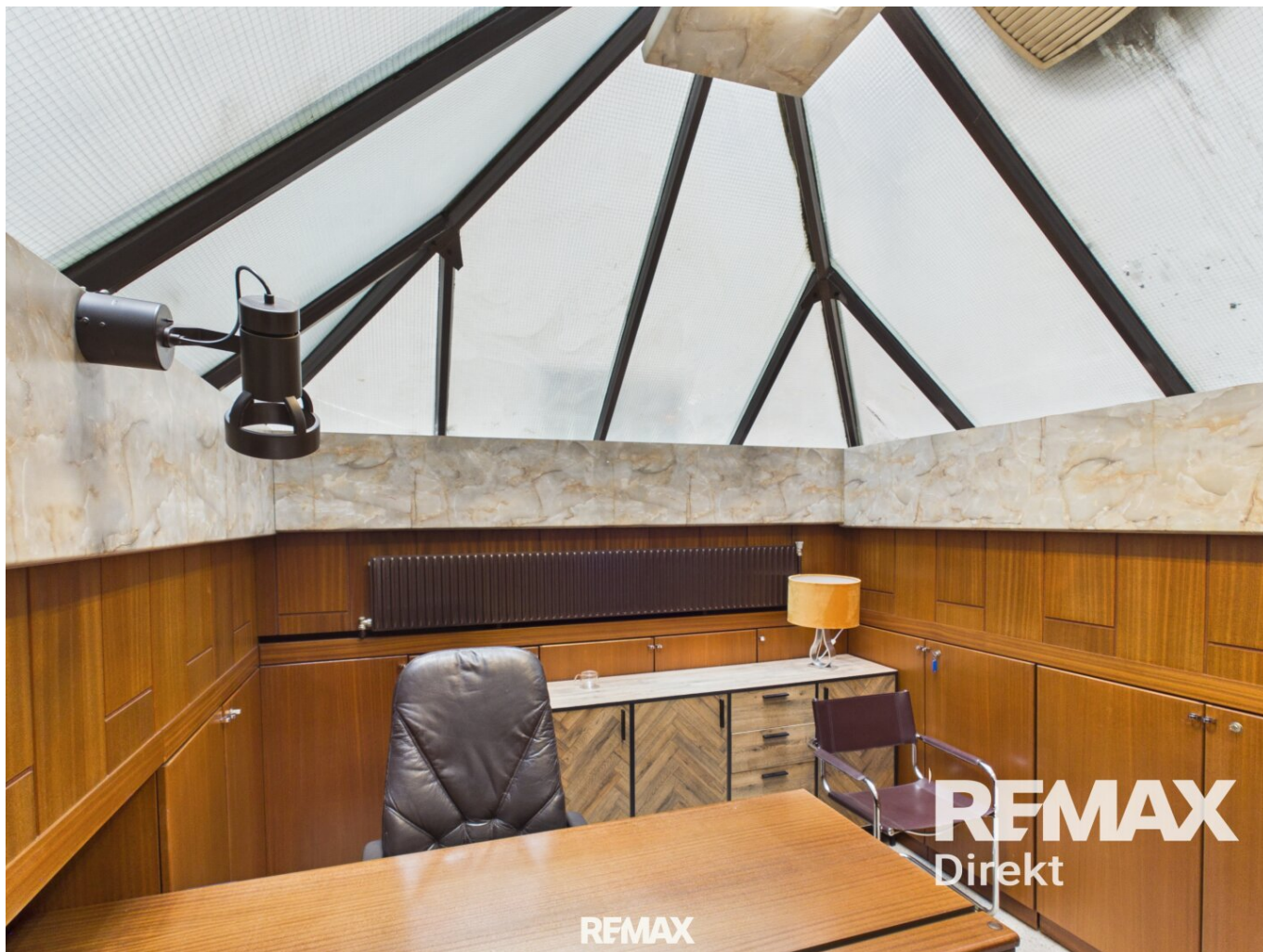
REMAX Direkt
Lerchenfelder Straße 95-97
1070 Wien

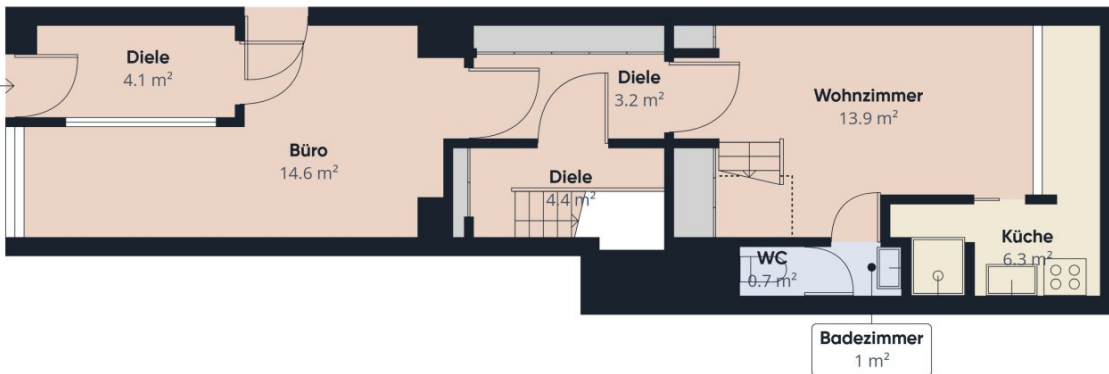




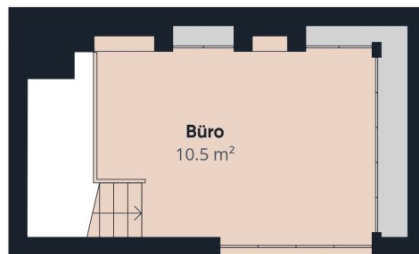








Etage 0



Etage 1

REMAX

REMAX
Direkt

Ungefähre Gesamtfläche[®]
63.3 m²

Reduzierte Kopffreiheit
0.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Büro oder Ihre Praxis im Herzen von Wien – im begehrten 8ten Bezirk! Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen drei großzügige Zimmer, die sich ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eignen. Ob als Praxis, Büro oder Beratungsraum – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihr Business.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn und Straßenbahn garantieren eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter. So sind Sie bestens mit ganz Wien verbunden.

Die Bürofläche überzeugt durch ihre repräsentative Ausstattung mit praktischen Holzeinbauten. Besonders hervorzuheben ist das elegante Büro im Obergeschoss mit markanter gläserner Deckenkonstruktion, die für angenehmes Tageslicht sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, einen Sanitärbereich mit Dusche und Waschbecken sowie eine räumlich getrennte WC-Einheit. Ein separater Nebeneingang ermöglicht zudem einen flexiblen Zugang.

Dieses Büro oder diese Praxis im 8ten Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine optimale Kombination aus Funktionalität und urbanem Lebensgefühl. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Unternehmen in einem der lebendigsten und attraktivsten Bezirke Wiens zu etablieren. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap