

**!! 1080 - LAUDONVIERTEL !! Ästhetisches
Büro/Geschäftslokal in TOP-LAGE mit grosser
Auslagenfront zu vermieten!**



Objektnummer: 5078/248

Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	704,56 €
Kaltmiete	908,74 €
Betriebskosten:	204,18 €
Heizkosten:	95,28 €
USt.:	197,95 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

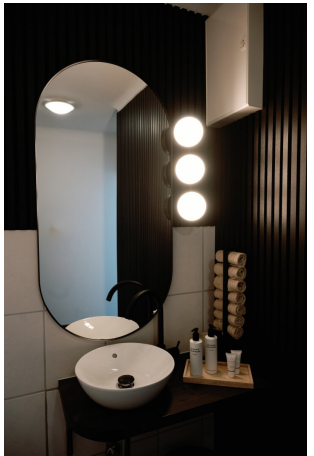


akad. IM René Pöllmann

rené pöllmann immobilien GmbH
Gauermannngasse 24/Haus 2
3003 Gablitz

T +43 664 210 55 71
H +43 664 210 55 71









This architectural floor plan depicts a residential unit with the following rooms and features:

- WOHNKÜCHE (Living Kitchen):** 21.58 M², featuring a kitchen island (46.00 M²).
- KABINETT (Cabinet):** 13.29 M².
- COLON. (Colonnade):** 29.73 M².
- VORR. (Vestibule):** 19.06 M².
- BAD (Bathroom):** 3.30 M².
- WC (Toilet):** 1.67 M².
- WC (Toilet):** 1.77 M².
- ISTIEGE (Stairs):** 18.57 M².
- VR. (Veranda):** 1.62 M².
- LOKAL (Local):** 3.20 M².

The plan includes numerous dimensions, room numbers, and structural details. Red lines and numbers highlight specific areas and measurements, such as 187, 290, 518, 645, 83(h=2.0m), 142, 160, 225, 46, 24, 629, 29.33, 29.73, 29.61, 29.78, 505, 540, 175, 177, 193.5, 194, 199, 220, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938,

Objektbeschreibung

Laudonviertel: Exklusives Geschäftslokal in Toplage nahe Alser Straße und Schönbornpark zu vermieten!

Sie suchen nach einem ästhetischen Geschäftslokal in einer erstklassigen Lage? ich präsentiere Ihnen ein exklusives Angebot im begehrten Laudonviertel, nur wenige Schritte von der Alser Straße und dem idyllischen Schönbornpark entfernt.

Objektbeschreibung:

In einem wunderschönen historischen Haus erwartet Sie dieses ansprechende Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 58m². Das Lokal besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, welche zwei Räume, eine kleine Teeküche und eine Toilette umfasst. Die Ausstattung mit dunklem Laminatboden verleiht den Räumen einen abwechslungsreichen Charakter.

Besonderheiten:

- 2 Klimageräte!

- Nutzfläche ca. 58m²
- 2 Räume, Teeküche, Toilette
- Dunkler Laminatboden
- Große Auslagenfront über die gesamte Lokalbreite
- Kellerabteil inkludiert
- Für die noblen und neuwertigen Einrichtungsgegenstände wäre eine Ablöse i. d. Höhe von 25.000,- Euro gewünscht (Rechnungen dazu sind selbstverständlich vorhanden) - **IST ABER KEIN MUSS! Nur falls Interesse an der Übernahme der Einrichtung besteht.**

Optional ist auch die Anmietung einer **Garagenbox** um **132,50 Euro inkl. Ust.** im Innenhof möglich!

- **Die Gesamtmiete inkl. BK, Ust., HZ/WW beträgt: 1.201,97 Euro**

Lage:

Die Toplage im Laudonviertel bietet nicht nur eine exzellente Erreichbarkeit, sondern auch ein ansprechendes Umfeld. Die Nähe zur Alser Straße, dem Alten AKH und dem Schönborn Park sorgt für eine ideale Kombination aus urbanem Flair und grüner Entspannung.

Verfügbarkeit:

Das Geschäftslokal steht ab sofort bezugsfertig zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee an einem erstklassigen Standort zu etablieren.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap