# Büro / Praxis - Innenhofruhelage - 2 Ebenen - Garten und Garage

**Objektnummer: 6842**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Seidengasse |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 130,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 80,05 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,20 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.726,54 € |
| **Kaltmiete** | 1.995,00 € |
| **Betriebskosten:** | 268,46 € |
| **USt.:** | 399,00 € |

**Provisionsangabe:**

7.182,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

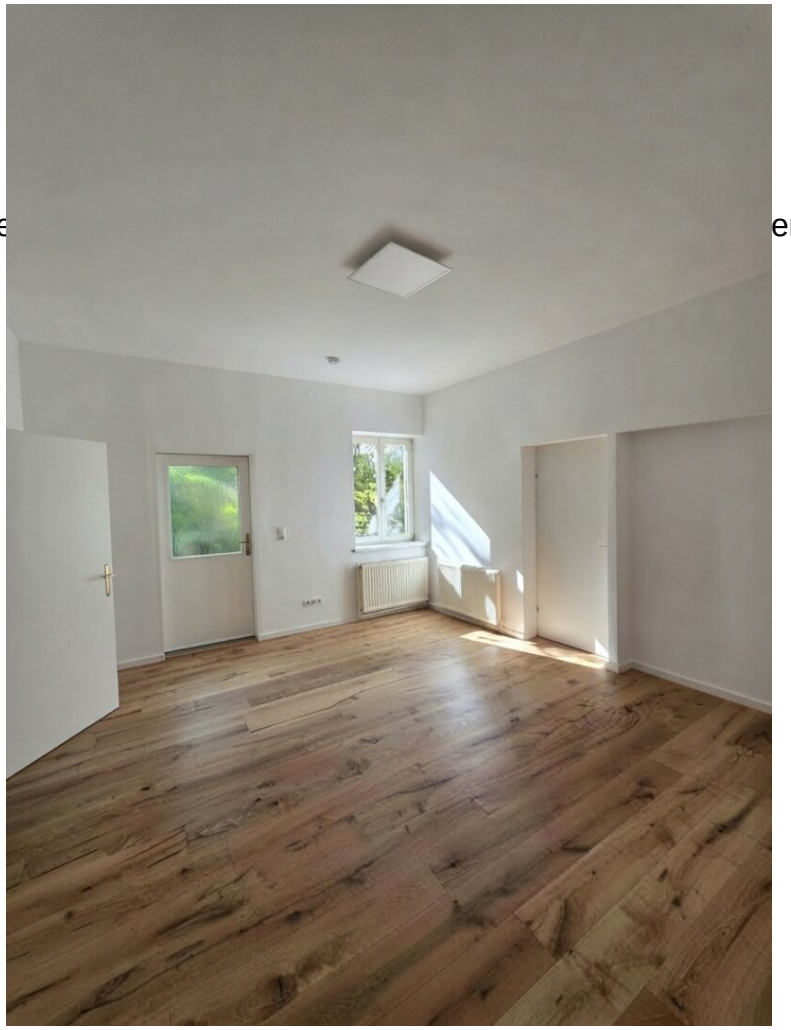
**Michael Altmann**

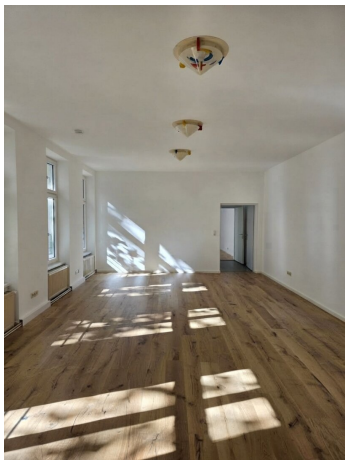
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90

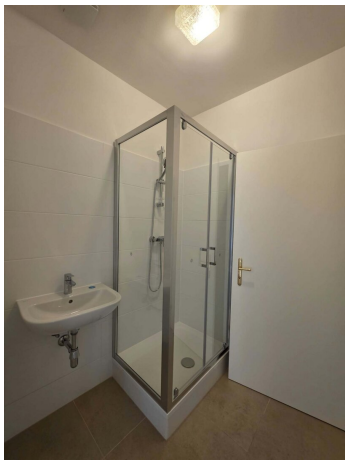
1080 WIen

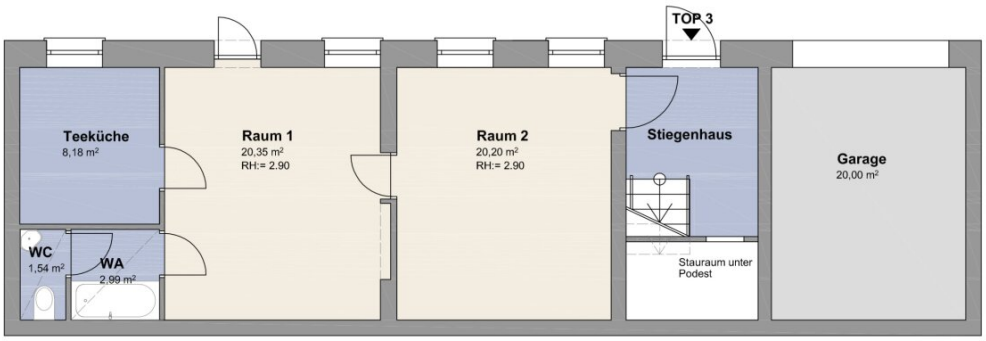
T +43 1 409 84 00
H +4369914141818

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

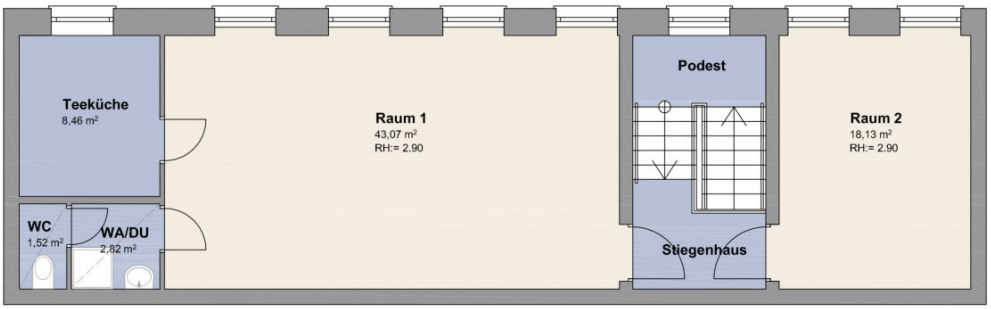




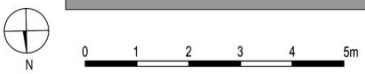





EG
53,26 m²




OG
74,00 m²




1070WIEN SEIDENGASSE28

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **attraktive Büro- bzw. Praxisfläche in der Seidengasse im 7. Wiener Gemeindebezirk**. Die Einheit überzeugt durch ihre **zentrale Lage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine funktionale Aufteilung auf zwei Ebenen** mit **insgesamt 4 Zimmern,** sowie **Badezimmer** und **WC je Ebene.**

Ideal geeignet für **Freiberufler, Therapeuten, Kanzleien, Agenturen etc.**

In den Aufenthaltsräumen wird derzeit ein **neuer Holzboden verlegt**; im Anschluss werden die Wände frisch ausgemalt.

Ein **Garagenstellplatz** ist in der Miete bereits inkludiert. Der vor dem Büro gelegene **Garten** darf genutzt werden.

**LAGE:**

Die Umgebung bietet:

- ausgezeichnete Infrastruktur
- zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte
- kreative Szene & Bürostandorte
- hohe Kundenfrequenz und gute Sichtbarkeit

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend, da sowohl die **U6 Station Burggasse** als auch die **U3 Station Zieglergasse** fußläufig erreichbar sind.

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Michael Altmann*, Mobil:* +4369914141818*, Mail:* m.altmann@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap