

**Unbefristet und Bestlage nahe Hamerlingplatz! Liebevoll
saniertes 2-Zimmer-Altbau-Büro mit Gartennutzung**



Objektnummer: 4109

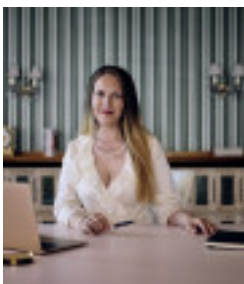
Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	66,77 m ²
Bürofläche:	66,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,46 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.152,58 €
Kaltmiete	1.284,39 €
Miete / m²	17,26 €
Betriebskosten:	131,81 €
USt.:	256,88 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Haslinger

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

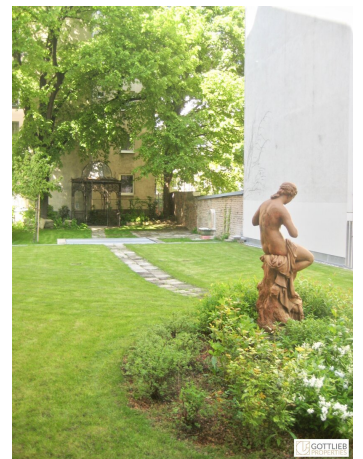






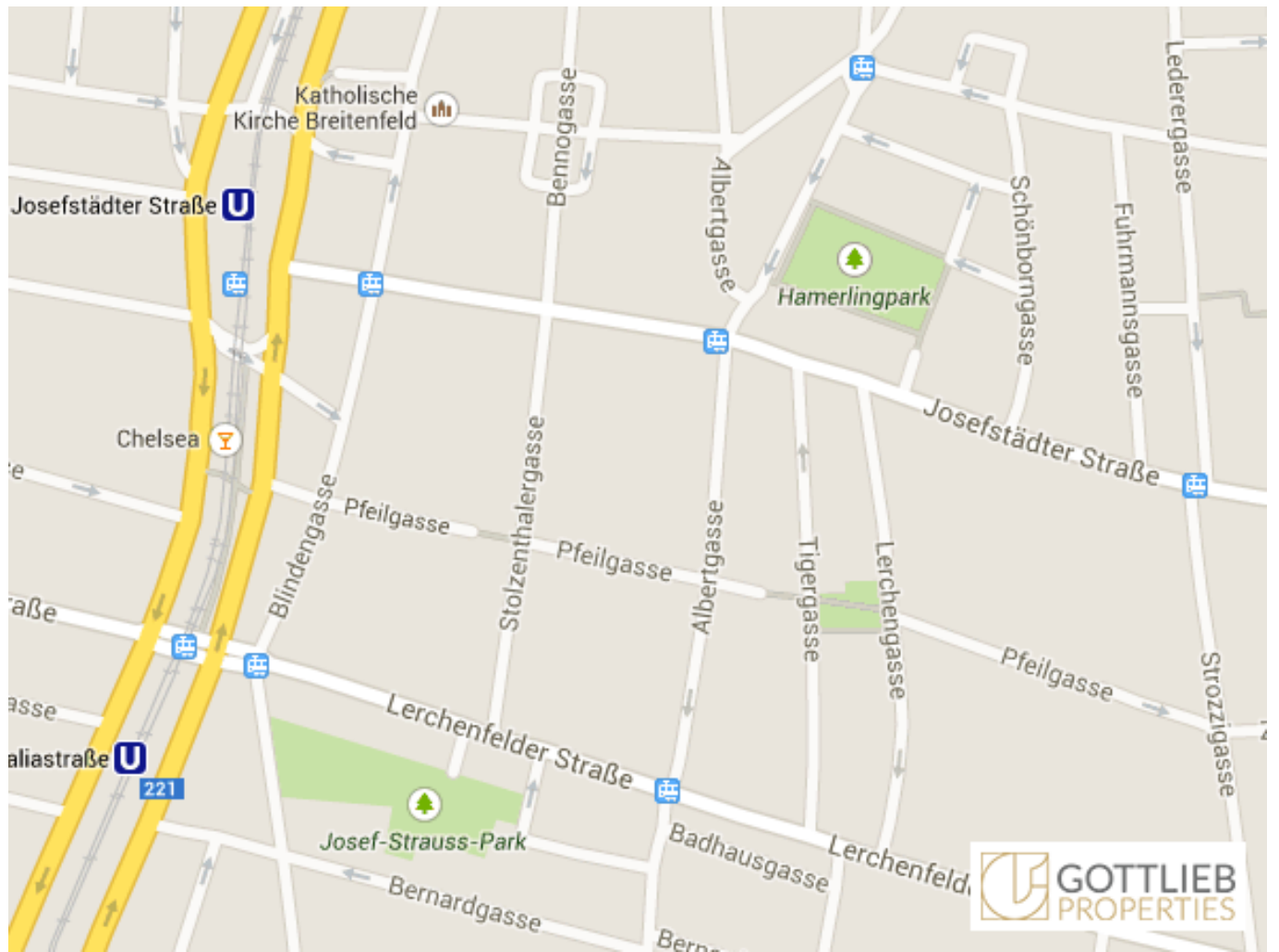












Objektbeschreibung

In einem gepflegten Biedermeier-Haus des Jahres 1860 gelangt dieses hochwertig sanierte Altbaubüro mit Gemeinschaftsgarten zur sofortigen unbefristeten Vermietung.

Das Büro selbst verfügt über einen Eingangsbereich, eine komplett ausgestattete Küche, einen hellen, großzügigen Büroraum, ein weiteres Zimmer mit angeschlossenem Akten- bzw. Abstellraum und ein Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche sowie Toilette.

Dem Büro ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + Gartennutzung
- + Erdgeschoss
- + ca. 67 m² Bürofläche
- + ca. 5 m² Vorraum
- + ca. 7,74 m² maßgefertigte Einbauküche mit Essbereich
- + ca. 21,52 m² Büro
- + ca. 20,61 m² weiteres Büro
- + ca. 5,07 m² Akten- bzw. Abstellraum
- + ca. 6,03 m² Tageslicht-Wannenbad mit separater Dusche, Doppelwaschbecken, Waschmaschinen-Anschluss und Toilette

Ausstattung

- + komplett ausgestattete Küche mit Geräten der Firmen Neff und Zanussi
- + hochwertige Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in Flur, Nassbereich sowie Küche

- + Fußbodenheizung im Nassbereich
- + Sicherheitstüre
- + Alarmanlage
- + Wandsafe
- + Fernwärme

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linien 2, 5, 46
- + U-Bahn-Linie U6

Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage bei der Josefstädter Straße und dem Hamerlingpark besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung.

Der 8. Wiener Gemeindebezirk "Josefstadt" zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens. In unmittelbar fußläufiger Nähe befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Brunnenmarkt, herrliche Kaffeehäuser sowie diverse Szene-Lokale und gemütliche Restaurants. Das Theater in der Josefstadt befindet sich in nur zehn Gehminuten Entfernung. Die Nähe des kleinsten Wiener Gemeindebezirks zur Wiener Innenstadt und die architektonische Struktur der aus den im 18., 19. und frühen 20. Jahrhundert erbauten Zinshäusern bieten hierbei eine besondere Atmosphäre.

Die Innenstadt ist innerhalb von 15 Minuten auch fußläufig erreichbar.

Als Naherholungsorte bieten sich der Hamerlingpark, der Schönbornpark, der Volksgarten sowie der Burggarten mit Grünflächen und Spielplätzen an.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap