# Elegantes Altbaubüro im Herzen Wiens



**Objektnummer: 7711/75**

**Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Baujahr:** | 1905 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 189,84 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 73,05 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,88 |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.496,90 € |
| **Kaltmiete** | 4.102,55 € |
| **Betriebskosten:** | 494,49 € |
| **USt.:** | 820,51 € |

**Provisionsangabe:**

15.158,56 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Georg Spazierer**

LAA'BERG Consulting GmbH
Bahnhofstraße 31
3464 Hausleiten

T +43 50 666 050

















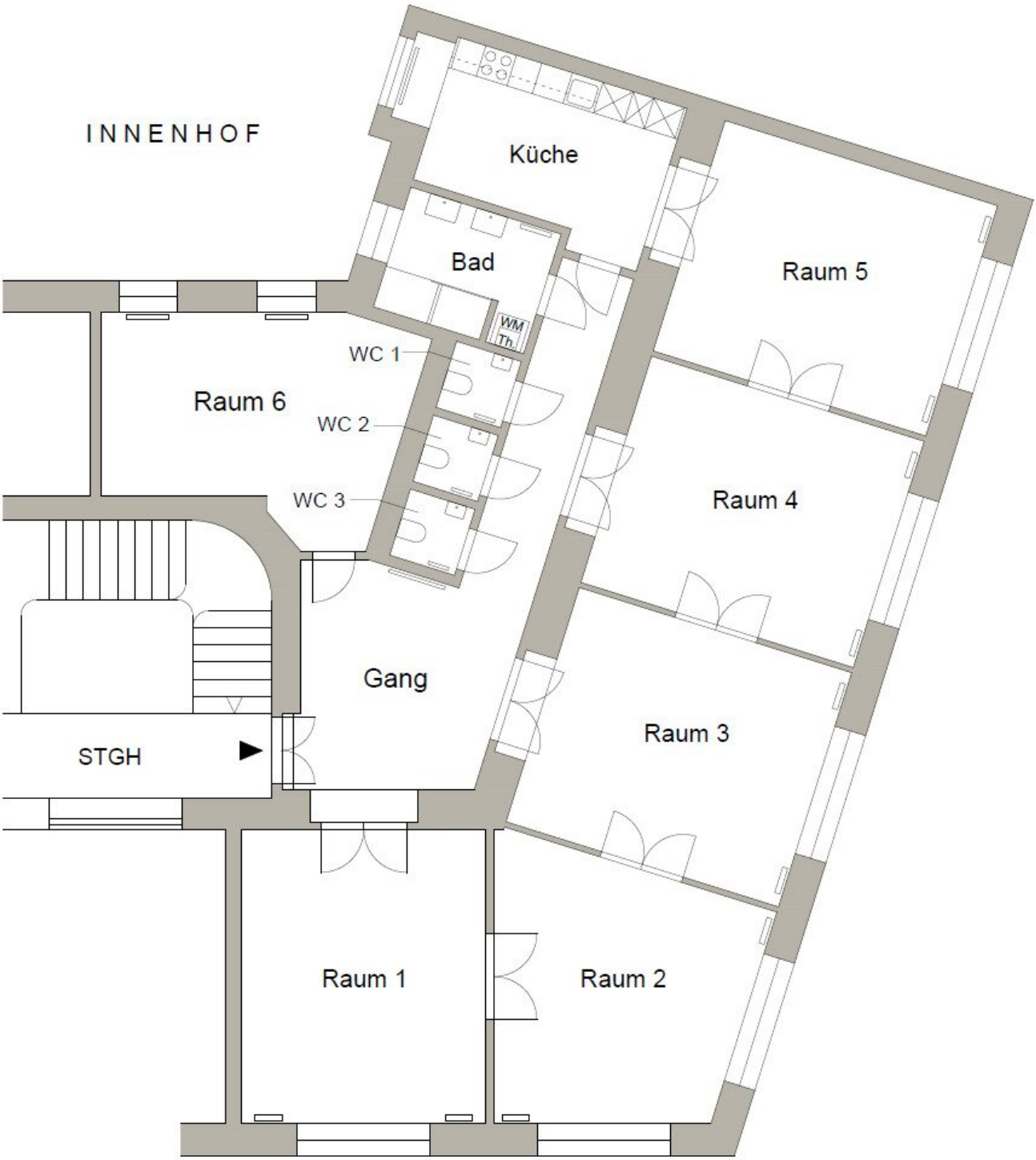











INNENHOF
Küche
Bad
WM
Th
WC 1
WC 2
WC 3
Raum 6
Raum 5
Raum 4
Raum 3
Raum 2
Raum 1
Gang
STGH

# Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung: Zur Vermietung gelangt ein repräsentatives Altbaubüro eines Altbaus in Nobellage.

Durch den Vorraum bzw. Gang gelangt man in 5 Zimmer sowie in Küche, Bad und 3 getrennte WCs, welche jeweils mit Handwaschbecken ausgestattet sind.

Ein weiteres großes Zimmer ist durch die anderen Zimmer erreichbar, diese sind durch altbautypische Flügeltüren verbunden.

Die Küche ist mit einer Einbauküche samt Geräten (Induktionskochfeld, Umlufthaube, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank-/Gefrierkombination) ausgestattet. Eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine ist vorhanden.

Das natürlich belichtete  Bad ist voll ausgestattet mit bodenebener Dusche, 2 Waschbecken und Handtuchtrockner). Das Büro verfügt außerdem über drei separate WCs mit Handwaschbecken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap