

## Unbefristete, barrierefreie & attraktive Büroimmobilie



Helle Räume

**Objektnummer: 7603/770**

**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien, Meidling          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 72,30 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 158,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,83                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 900,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.025,06 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 125,06 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 205,01 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

2.460,14 € inkl. 20% USt.

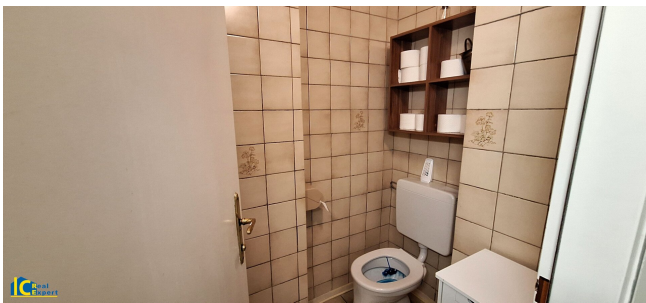
## Ihr Ansprechpartner

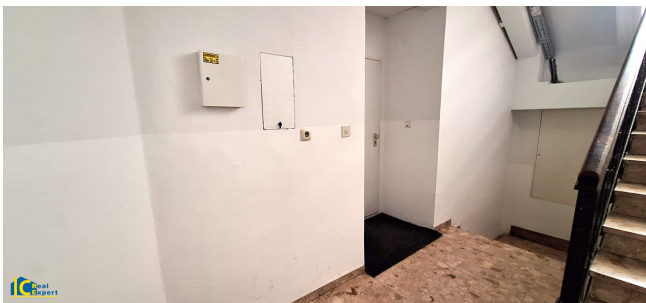
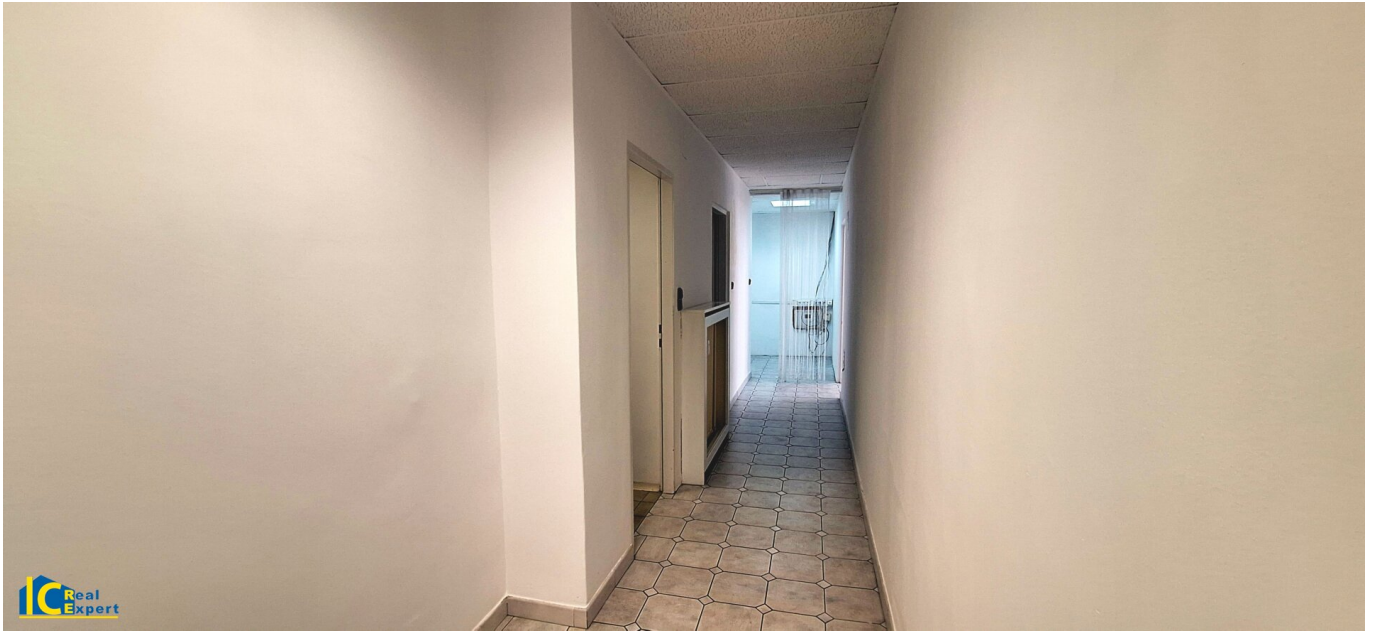


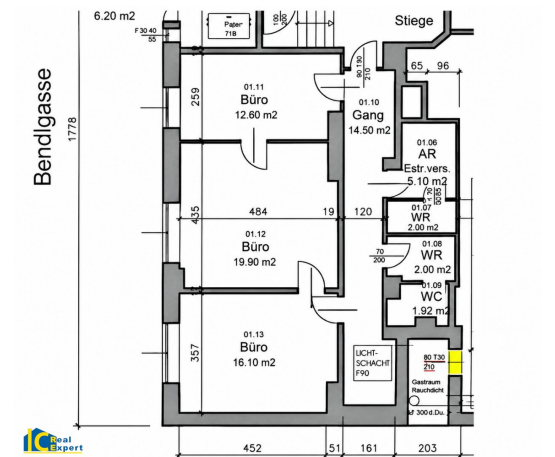
**DI Birgit Amberger-Horak**

IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt ein vielseitig nutzbares Büro im Erdgeschoss eines sehr repräsentativen und gepflegten Wohn-und Geschäftshauses, Baujahr 1930 und ist barrierefrei zu erreichen.

Diese **ca. 72m<sup>2</sup> große Fläche** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** mit insgesamt **3 Räumen**, die sich ideal als Büro, Atelier, Praxis nutzen lassen. (Sprachsschule, Nachhilfeinstitut etc. )

Große ostseitige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine einladende Arbeitsatmosphäre.

Das Objekt verfügt über:

- 3 Büroräume (zwei Büroräume sind über einen Gangbereich zentral begehbar)
- eine Teeküche
- eine Nasszelle mit WC, Handwaschbecken
- Beheizung mittels Fernwärme
- Optional können Garagenplätze im Haus angemietet werden. **Monatliche Gesamtmiete pro Garagenplatz: (inkl. USt und BK) €155,74.-**

Tolle Raumhöhen von ca.3,00 m, gute Bausubstanz und eine attraktive, ruhige Lage zeichnen diese Immobilie aus.

Ich freue mich auf ihre Anfragen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap