

**#SQ - BÜRO/ORDINATION - LAUDONGASSE ECKE
LEDERERGASSE - 147 m² - 5 ZIMMER - 1.OG mit LIFT**



Objektnummer: 22366

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	147,00 m²
Gesamtfläche:	147,00 m²
Bürofläche:	147,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.188,00 €
Kaltmiete	2.458,33 €
Miete / m²	14,88 €
Betriebskosten:	270,33 €
USt.:	491,67 €
Provisionsangabe:	

8.849,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

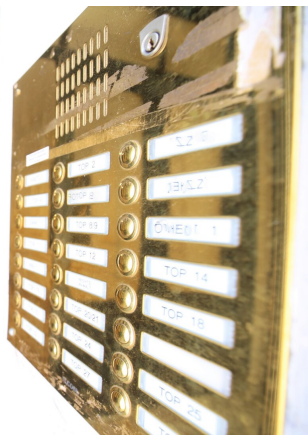


B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH









Objektbeschreibung

Diese Bürofläche mit Altbaucharm verspricht eine Ideale Raumaufteilung für eine Ordination oder den klassischen Büroalltag.

Im Zuge der Sanierung 2023 wurde die gesamte Elektrik erneuert, die Parkettböden geschliffen, Küche und Badzimmer wurden neu eingebaut, Klimagerätanschlüsse wurden gelegt, usw...

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage nahe der Alserstraße mit der Straßenbahnlinie 5 direkt vor der Haustür und der Straßenbahnlinie 43/44 Lange Gasse gerade mal 5 Gehminuten entfernt. Einer der Hauptknotenpunkte "Schottentor" ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 8 Minuten zu erreichen.

Das seit Jahren im Haus etablierte Café/Bistro "Café Zeit" bietet Ihnen mit seinen Schanigärten einen entspannten Rückzugsort am Mittag und eine garantierte Kaffeequelle in der Früh.

Eckdaten:

- **Gewerbeimmobilie Büro oder Ordination**
- **Gesamtfläche: 147m²**
- **Küche/Gemeinschaftsraum:**
- **Badezimmer inkl. WC:**
- **WC getrennt**
- **Zimmer: 5**

- **Abstellraum: 1**
- **Personenaufzug**
- **Ausrichtung nach Norden/Osten**
- **Klimaanschlüsse Ja, Endgerät Nein**

Kosten:

Netto Miete € 2.188,00

Netto BK € 270,33

UST 20% € 491,66

Gesamtbelastung Brutto € 2.950,00

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt. : € 2.950,--

Provision: 3 BMM zzgl. gesetzl. MwSt. (€ 7.852,79 inkl 20% UST)

Kaution: € 3 BMM

Nebenkosten Vergebührung: € je nach Vertragsdauer

Beschreibung:

Richtung Laudongasse besticht das Gebäude mit einer schön verzierten Altbaufassade. Reichlich Fenster entlang der Straßenseite sorgen für ein angenehmes Lichtverhältnis in allen Räumlichkeiten. Ideale Voraussetzungen für Großraum-Büros oder Arzt-Praxen. Bis auf eine Stufe beim Hauseingang, ist das im ersten Stock gelegene Objekt, dank dem vorhandenen Personenaufzug, Behinderten gerecht. Die Räumlichkeiten verfügen über Klimaanschlüsse, das Endgerät muss allerdings seitens Mieter eingebaut werden. Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter 0676/84 42 99 202 oder unter moullaev@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stadtquartier.at

You can add us on [Facebook](#)! Thank you !

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

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap