GROSSZÜGIGE RÄUMLICHKEITEN BEI U1



Objektnummer: 2561

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 98,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaltmiete (netto)	1.504,16 €
Kaltmiete	1.741,38 €
Betriebskosten:	204,77 €
USt.:	348,27 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























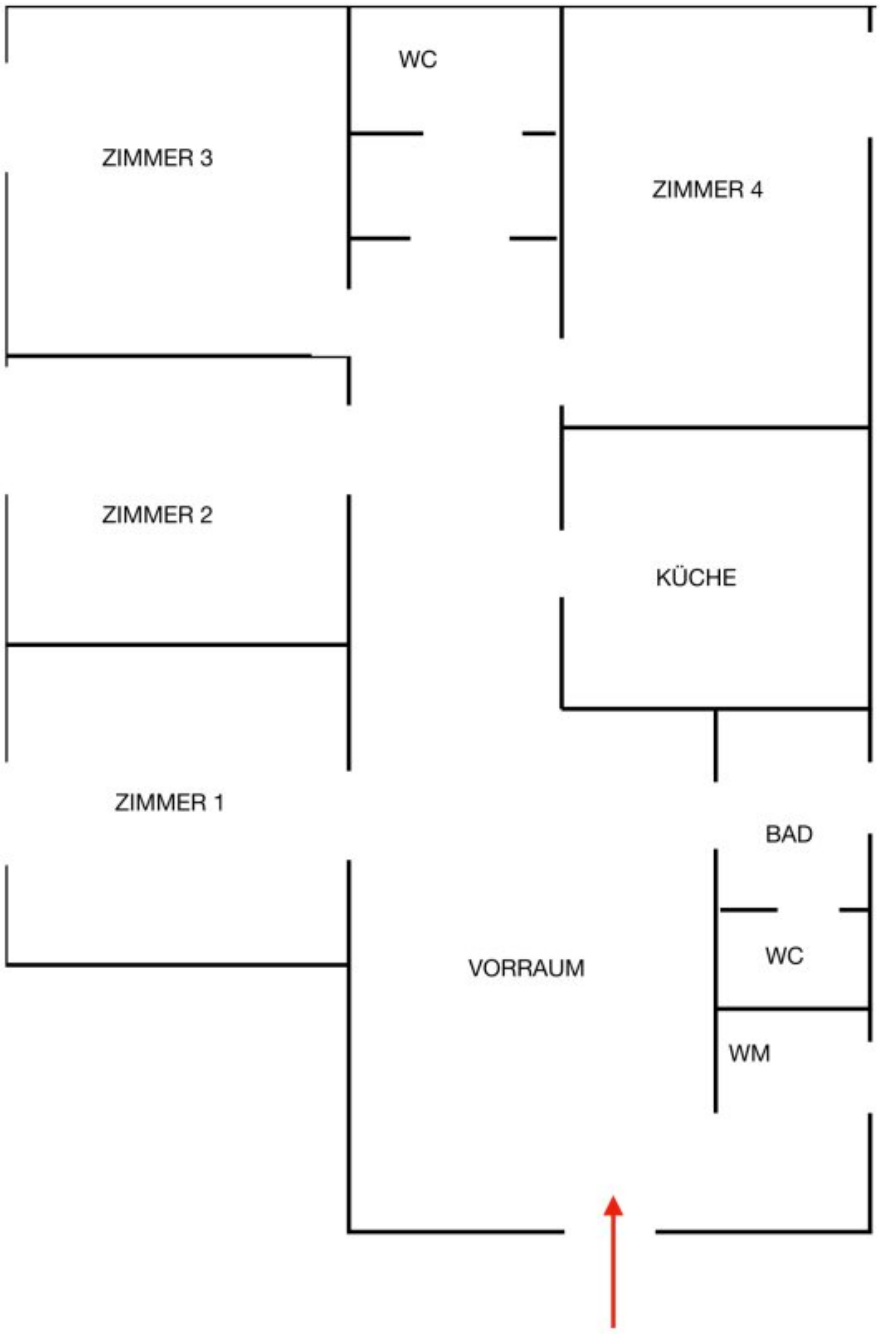





ARMIDAN

N

PLANSKIZZE TOP 3 - nicht maßstabsgetreu



Objektbeschreibung

ZENTRALES BÜRO/PRAXIS/KOSMETIKSTUDIO - TOLLE AUSSICHT ÜBER DEN VIKTOR-ADLER-MARKT

Die RÄUMLICHKEITEN befindeN sich im 4. Liftstock, in lebendiger Lage im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks, beim traditionsreichen Viktor-Adler-Markt. Frische Lebensmittel, regionale Spezialitäten und ein vielfältiges gastronomisches Angebot prägen das Grätzl und machen den täglichen Einkauf zum Erlebnis.

Die nahe gelegene Fußgängerzone Favoritenstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Hier verbinden sich kurze Alltagswege mit dem abwechslungsreichen Flair eines gewachsenen Wiener Stadtviertels.

RAUMAUFTEILUNG

- VORRAUM
- 4 ZIMMER (ca. 19,84 m2 + ca. 16,74 m2 + ca. 24,55 m2 + ca.19,78 m2)
- KÜCHE
- BAD mit DUSCHE und WC
- separates WC mit Handwaschbecken

AUSSTATTUNG

- GASETAGENHEIZUNG
- WARMWASSERBOILER
- FISCHGRÄT-PARKETTBODEN und FLIESEN

- PERSONENLIFT
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- GEGENSPRECHANLAGE

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- **U1**
- **Straßenbahnlinien: 6 und 11**
- **Buslinie: 14A**

Die U1-Stationen **Reumannplatz und Keplerplatz** sind vom Marktbereich aus fußläufig erreichbar. Die U1 bietet eine direkte Verbindung zum **Wiener Hauptbahnhof, Karlsplatz, Stephansplatz und zur Donauinsel**. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die **Straßenbahnlinien 6 und 11** im Bereich Quellenstraße/Reumannplatz sowie die **Buslinie 14A**, die unter anderem Richtung Matzleinsdorfer Platz und Neubaugasse führt.

RESÜMEE

BÜRO/PRAXIS in zentraler Lage mit bester öffentlicher Anbindung bei U1.

SCHICKEN SIE EINE ANFRAGE UND VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap