# LOFTARTIGES ATELIER IN CHARMANTER COTTAGE-VILLA



**Objektnummer: 2493/308**

**Eine Immobilie von Momentum RE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 183,70 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.370,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.996,17 € |
| **Miete / m²** | 7,08 € |
| **Betriebskosten:** | 626,17 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

T +4369981470580
H +4369981470580





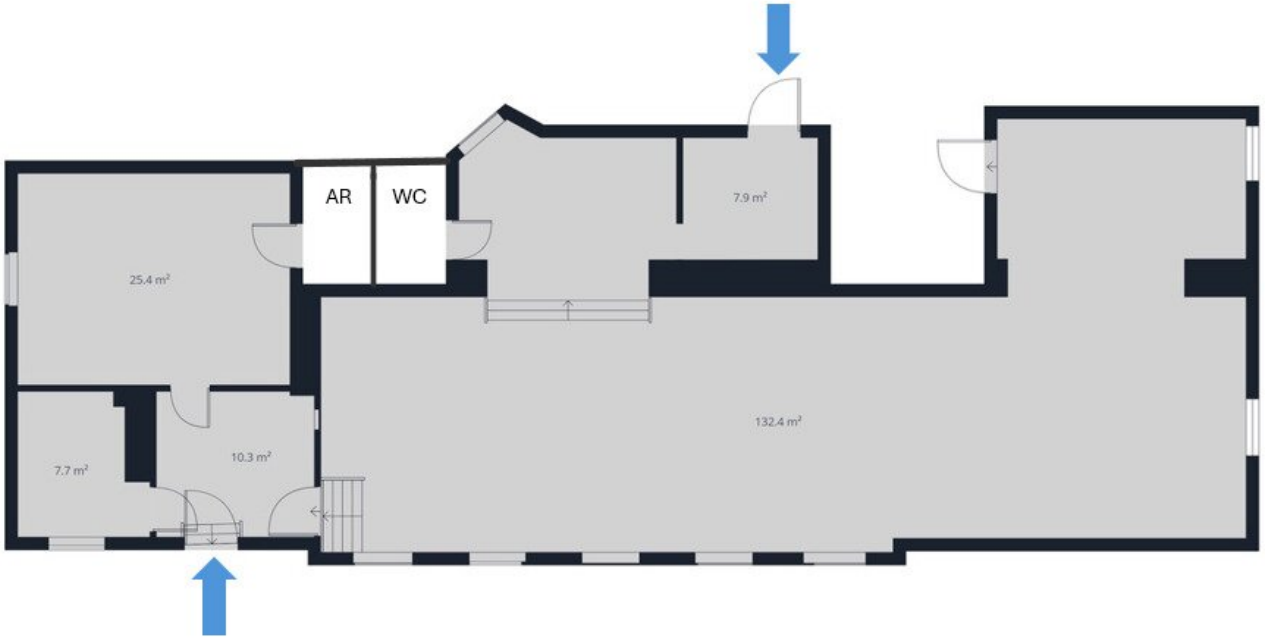











AR
WC
25.4 m²
7.9 m²
132.4 m²
7.7 m²
10.3 m²


W
S
N
E

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges, loftartiges Atelier im Souterrain einer eleganten Cottage-Villa in begehrter Grünruhelage des 19. Bezirks. Auf rund **183,7 m²** steht ein beeindruckendes, offenes Loft mit ca. **132,4 m²** und Raumhöhen von **über 3 Metern sowie mehrere Nebenräume**. Die Räume sind hell und gut belichtet, wodurch eine angenehme Arbeits- oder Atelieratmosphäre entsteht. Eine **Toilette und ein Waschbecken** sind vorhanden. Die **Gasetagenheizung** kann bei Bedarf in Betrieb genommen werden, und die **Elektroinstallationen** werden überprüft. Die Flächen befinden sich in einem **leicht sanierungsbedürftigen Zustand** und bieten daher Gestaltungsspielraum für individuelle Bedürfnisse.

**Konditionen:**

Miete netto: € 1.370,00

Betriebskosten netto: € 626,17

**Bruttomonatsmiete: € 1.996,17 zzgl. 20% USt.**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Mietvertragsvergebührung gemäß Befristung

**Befristeter Mietvertrag**

Auf Wunsch kann in Abstimmung mit den Vermietern eine individuelle Sanierung erfolgen, sodass das Mietverhältnis auf Ihre Ansprüche zugeschnitten wird; die Miethöhe würde in einem solchen Fall verhältnismäßig angepasst.

**Ein repräsentatives Loft in einer der schönsten Wohnlagen Wiens – ideal für kreative Köpfe, Atelier-, Lager, Werkstatt-, oder Büronutzung**

**KONTAKT:**

Adam Brandis

+43 699 814 70 580

brandis@momentum.re

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap