Ruhige, frisch sanierte Büro- oder Praxisfläche in wunderschönem Altbau beim Nestroyplatz



Objektnummer: 2907

Eine Immobilie von Mathias Stockert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	76,90 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaltmiete (netto)	1.302,95 €
Kaltmiete	1.499,17 €
Betriebskosten:	186,40 €
USt.:	299,83 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BA Mathias Stockert

Mathias Stockert
Schimmergasse
2500 Baden

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





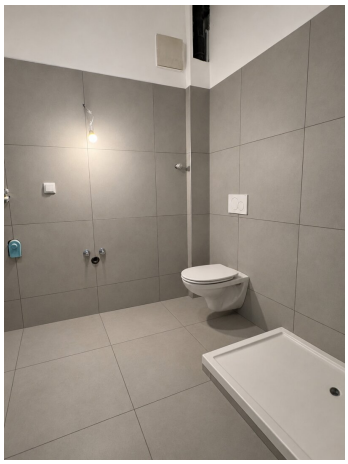




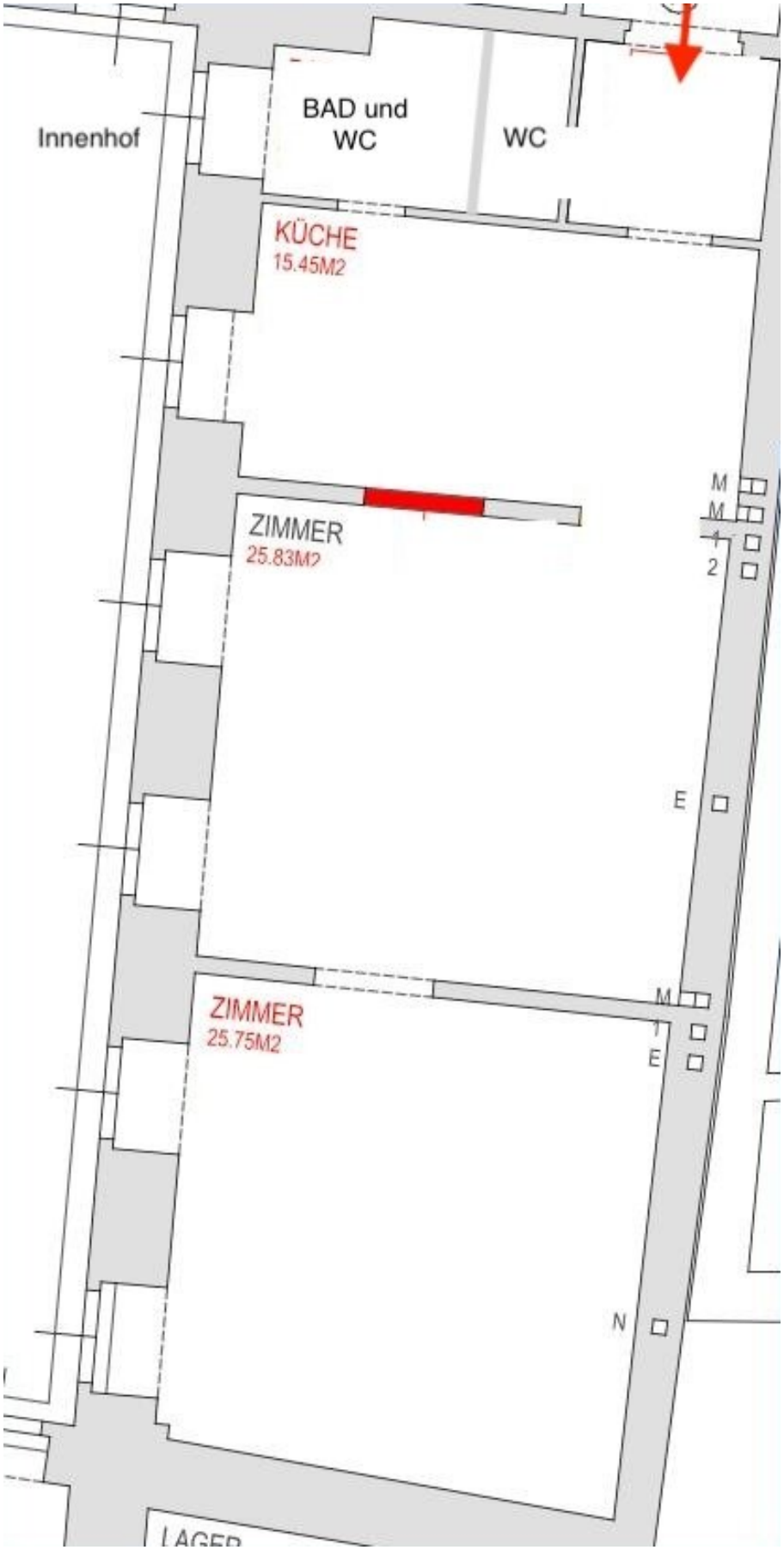











Innenhof
BAD und
WC
WC
KÜCHE
15.45M2
ZIMMER
25.83M2
ZIMMER
25.75M2
M
M
2
E
M
E
N
LAGER

Objektbeschreibung

In einem wunderschönen Altbau in der Praterstraße, direkt beim Nestroyplatz, gelangt eine frisch sanierte und ruhig gelegene Büro- oder Praxisfläche mit ca. 77 m² zur Vermietung.

Das Büro / Die Praxis teilt sich wie folgt auf:

- 1 Eingangsbereich
- 1 Zimmer mit der Möglichkeit zum Einbau einer Teeküche
- 2 weitere Zimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 separates WC

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundriss sowie den Bildern.

Die Fläche befindet sich im Hochparterre und wurde kürzlich umfassend saniert. Die Räumlichkeiten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen. Durch die Ausrichtung zum Innenhof ist die Fläche besonders ruhig gelegen und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Lage und Infrastruktur

Die Praterstraße und insbesondere das Grätzl rund um den Nestroyplatz bestechen durch ihren besonderen Charme und ihre lebendige Atmosphäre. Gemütliche Gastgärten, zahlreiche kleine Cafés, Restaurants und individuelle Boutiquen prägen das Straßenbild und machen die Umgebung zu einem attraktiven Standort.

Die U-Bahn-Stationen Nestroyplatz (U1) und Schwedenplatz (U1/U4) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die nahegelegene Taborstraße bietet mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der Straßenbahnlinie 2 eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine sehr gute öffentliche Anbindung.

Sonstiges

Die Büro- bzw. Praxisfläche ist **ab sofort verfügbar** und wird **auf 7 Jahre befristet** vermietet. Eine Verlängerung des Mietverhältnis über 7 Jahre hinaus kann mit dem Eigentümer besprochen werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Anfrage!

Die Angaben zu diesem Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit der Informationen, die auf Angaben der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen. **Bilder und Pläne können vom IST-Zustand abweichen.**

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Falle einer Vermietung eine Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % MwSt. in Rechnung gestellt wird.

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 <1.500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap