

**Geräumiges 3-Zimmer Büro mit großen Lagerräumen und  
eigener Einfahrt, Nähe Landstraße**



**Objektnummer: 4213**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1899                  |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 213,82 m²             |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 126,09 m²             |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 87,73 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 165,75 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,67                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.496,74 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.918,79 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 422,05 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 173,21 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 418,40 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

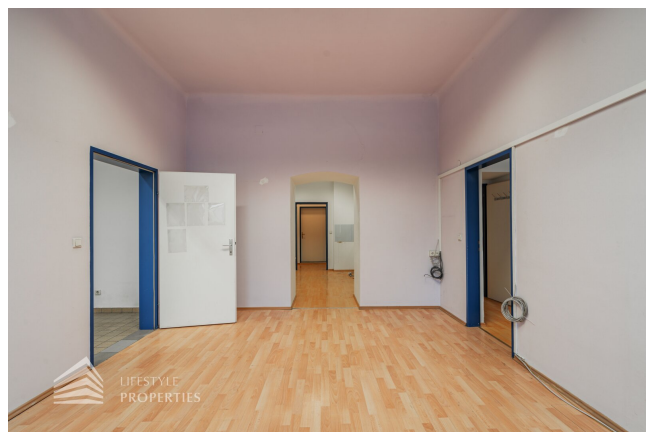
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26





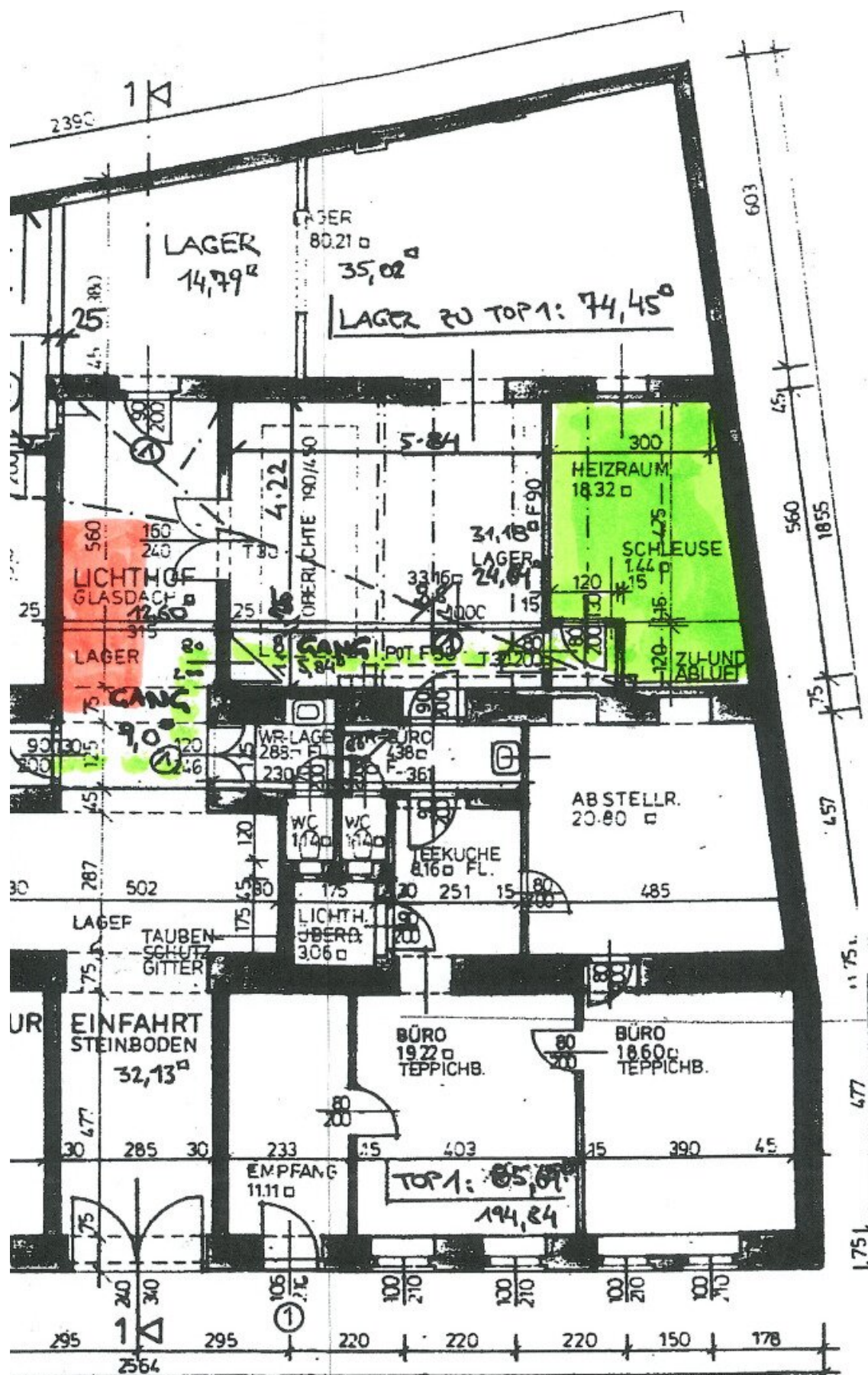












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein geräumiges 3-Zimmer Büro mit mehreren Lagerflächen in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Das Büro befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1899 erbauten Gebäudes und bietet eine Bürofläche von ca. 87 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 213 m<sup>2</sup>. Das Objekt teilt sich auf in einen Eingangsbereich, drei geräumige Büroräume, einen kleineren Raum, welcher als Teeküche genutzt werden könnte, zwei separate Toiletten, einen Abstellraum sowie drei große Lagerräume. Die Haupträume sind mit hellem Laminat ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest. Das Objekt verfügt zudem über eine Einfahrt mit Platz für mehrere PKWs sowie mit direktem Zugang zum Büro und den Lagerräumen.

Sie betreten das Büro und befinden sich im geräumigen Eingangsbereich, welcher Sie rechterhand in den ersten, ca. 19 m<sup>2</sup> großen Büroraum führt. Zwei große Fenster versorgen den Raum mit viel Licht und schaffen somit eine ideale Arbeitsatmosphäre. Von dort aus gelangen Sie weiter in den zweiten, ca. 18 m<sup>2</sup> großen Büroraum, welcher durch die große Fensterfront ebenfalls sehr hell und einladend erscheint. Dieser Raum führt Sie schließlich zum dritten Büroraum, welcher sich über eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> erstreckt. Sie gelangen von hier aus weiter in den kleinen Raum, welcher sich ideal als Teeküche eignet würde. Über einen Gang erreichen Sie die beiden separaten Toiletten sowie die Lagerräume. Die drei Lagerräume erstrecken sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>. Beheizt wird die Immobilie mittels Gaszentralheizung.

Die Lage und Infrastruktur des Büros können als sehr gut bewertet werden. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U3, die Straßenbahnlinien 1, 71 und O sowie die Buslinien 74A und 77A gewährleistet. Zusätzlich erreichen Sie den Bahnhof Rennweg mit weiteren Anbindungen zu Fuß in ca. 10 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap