

**Büro, zentrumsnah, Blick über den Donaukanal!**



PXL\_20230201\_1350490

**Objektnummer: 7395/2790**

**Eine Immobilie von Realpartners Ing. Andreas Wollein**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1958                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 64,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,26                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.184,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.336,51 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 152,51 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 267,30 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

Vertragsserrichtung: EUR 400,- plus 20% Ust.

### Provisionsangabe:

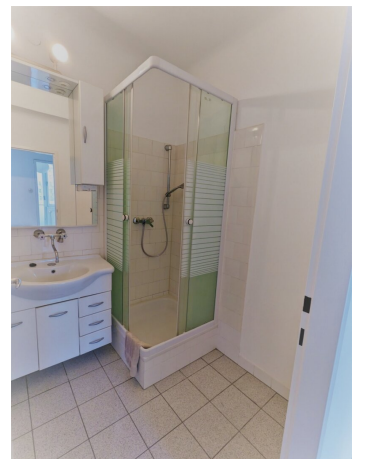
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

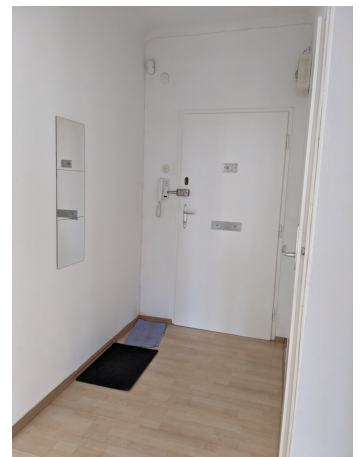
## Ihr Ansprechpartner

### Wolfgang Prokschi

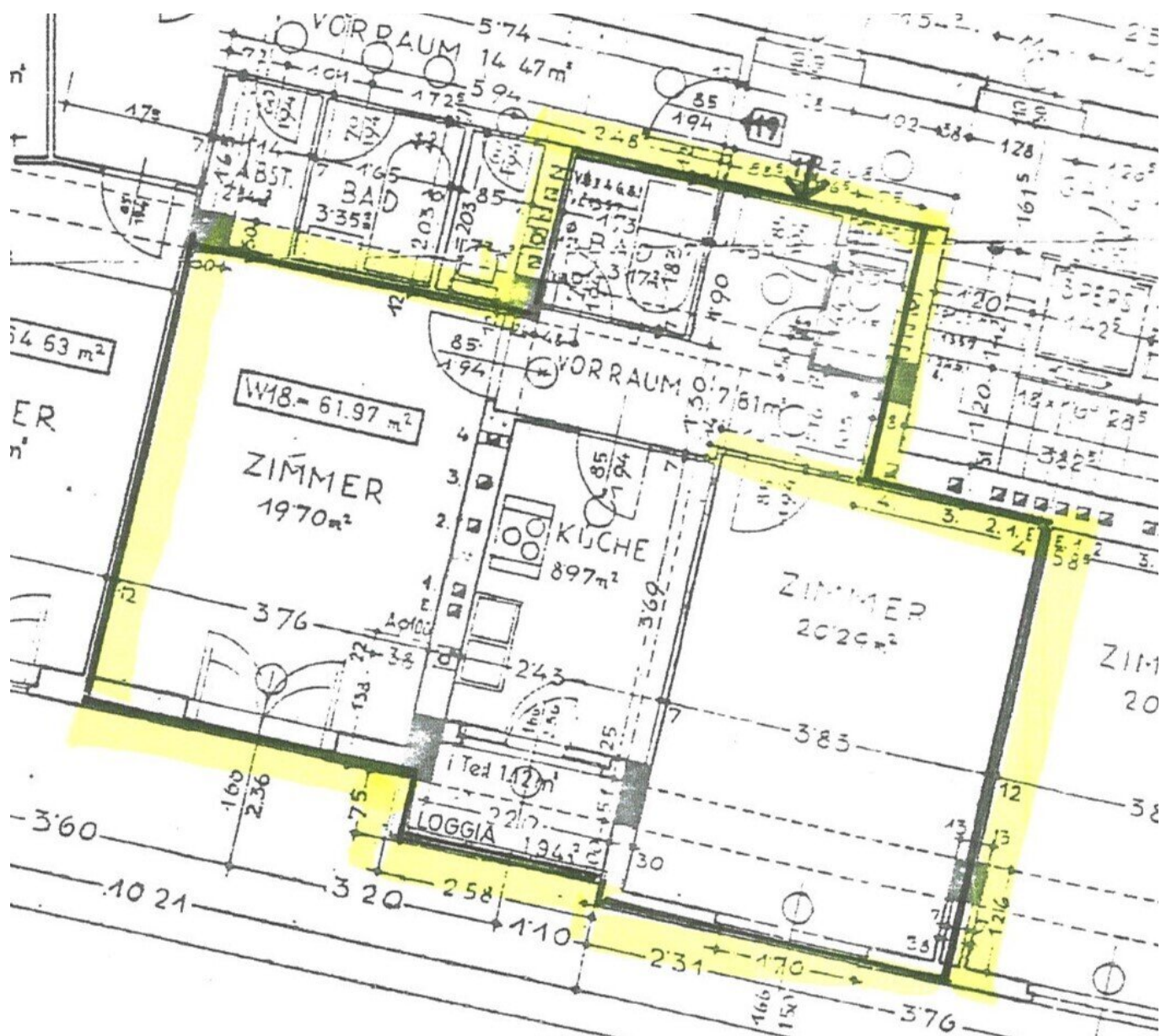
Realpartners Ing. Andreas Wollein  
Altgasse 21  
1130 Wien

T +43 1 876 66 60  
H 06643283104









# Objektbeschreibung

Büro, zentrumsnah, Blick über den Donaukanal!

- Am Donaukanal zwischen Schwedenplatz und Urania: die optimale Lage für alle die den 1. und 2. Bezirk schätzen
- 4. Lift-Stock in südlicher Ausrichtung: sehr hell!
- Die Loggia und ein französischer Balkon ermöglichen einen herrlichen Panoramablick!
- Getrennt begehbar, optimale Raumaufteilung!
- Große Fahrrad-Abstellmöglichkeiten!
- Isolierglasfenster und Gasetagenheizung: weniger Heizwärmebedarf!
- Gute Schallschutzfenster

Mietdauer 5 Jahre mit Verlängerungsoption

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap