

**++NEU++ Großzügiges Altbaubüro, ERSTBEZUG mit
Garten in Hofruhelage! Garagen verfügbar!**



Objektnummer: 59059

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,03 m²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	70,03 m²
Heizwärmebedarf:	113,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,16
Kaltmiete (netto)	1.765,05 €
Kaltmiete	1.995,00 €
Betriebskosten:	229,95 €
USt.:	399,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

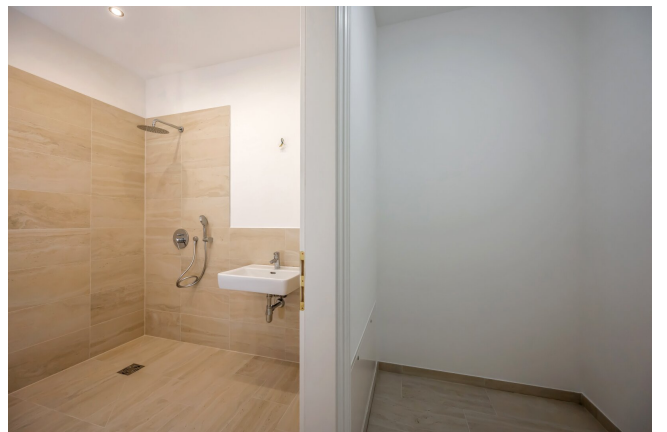
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 06765446834

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















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

Immobilien

seit 2014



ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Befristet zu vermieten: Großzügiges Altbaubüro mit Garten in Top-Lage des 20. Bezirks

Fläche: ca. 121 m²

Gartenfläche: ca. 70 m²

Gesamtmiete: € 1.765,04 netto zzgl. 20 % USt

Tiefgaragenstellplätze: Optional für € 160/Monat

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt dieses ca. 121 m² große, generalsanierte Altbaubüro mit einer ca. 70 m² großen Gartenfläche. Das Büro befindet sich im **Hoftrakt** einer gepflegten Liegenschaft und bietet eine ideale Arbeitsumgebung in zentraler Lage des 20. Bezirks.

Raumaufteilung (Erdgeschoss)

- Großzügige Fläche
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Küche
- Eigengärten auf beiden Seiten

(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)

Ausstattung

Das Büro wurde **general saniert** und hochwertig ausgestattet:

- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen
- **Nassräume:** Aufwendig verflies und mit Markenarmaturen ausgestattet

Zustand:

Das Büro wird **schlüsselfertig (ohne Küche)** im **Erstbezug** vermietet.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer **sehr guten Lage des 20. Bezirks** und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehdistanz
- **Gesundheitsversorgung:** Allgemein- und Fachmediziner fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- **Straßenbahn:** Linie 33
- **U-Bahn:** U6-Station *Jägerstraße*

Preis

- **Gesamtmiete:** € 1.765,04 netto zzgl. 20 % USt
- **Optional:** Tiefgaragenstellplätze für € 160/Monat

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap