

**>AB SOFORT**



**Objektnummer: 1**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haizingergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	238,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	215,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	215,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Keller:	9,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaltmiete (netto)	2.350,00 €
Kaltmiete	2.770,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,93 €
Betriebskosten:	387,94 €
USt.:	554,10 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





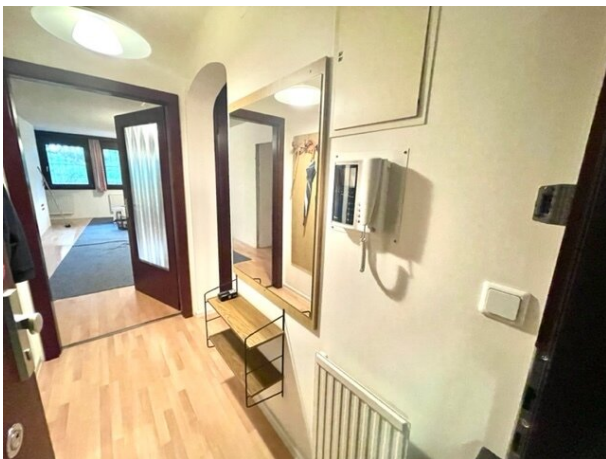


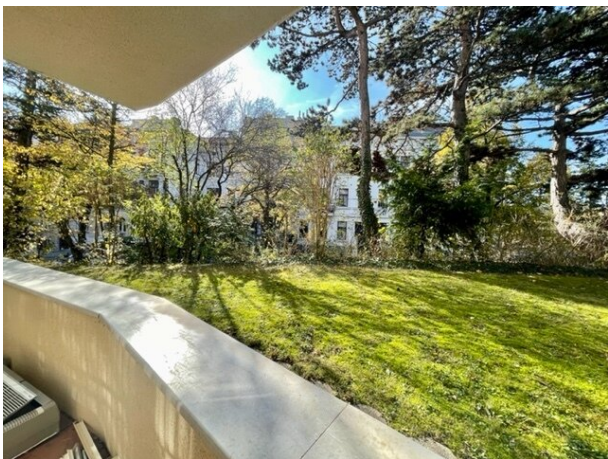








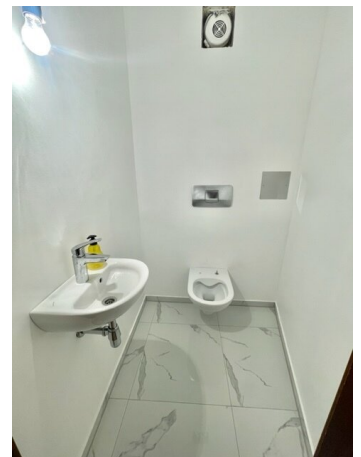












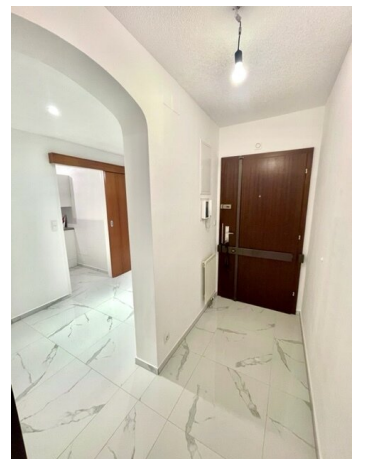
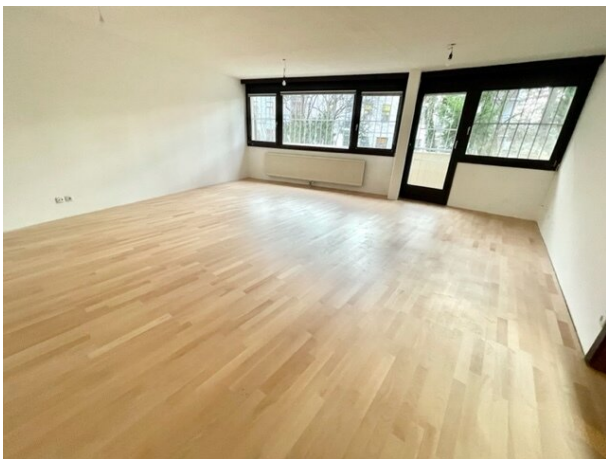


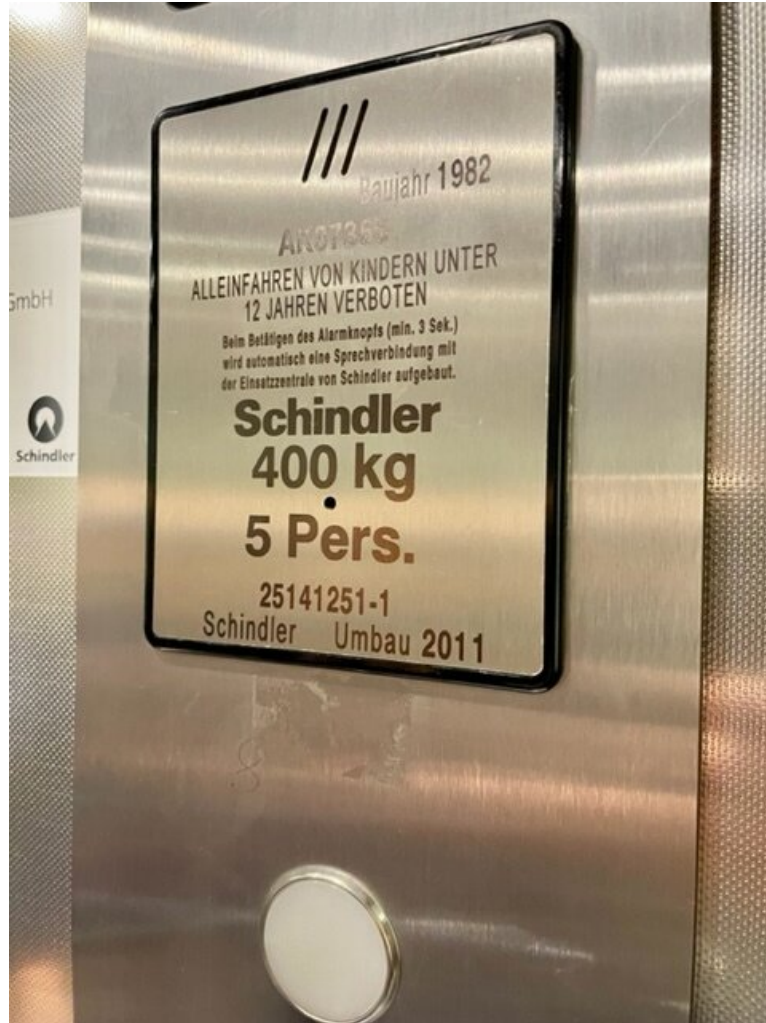




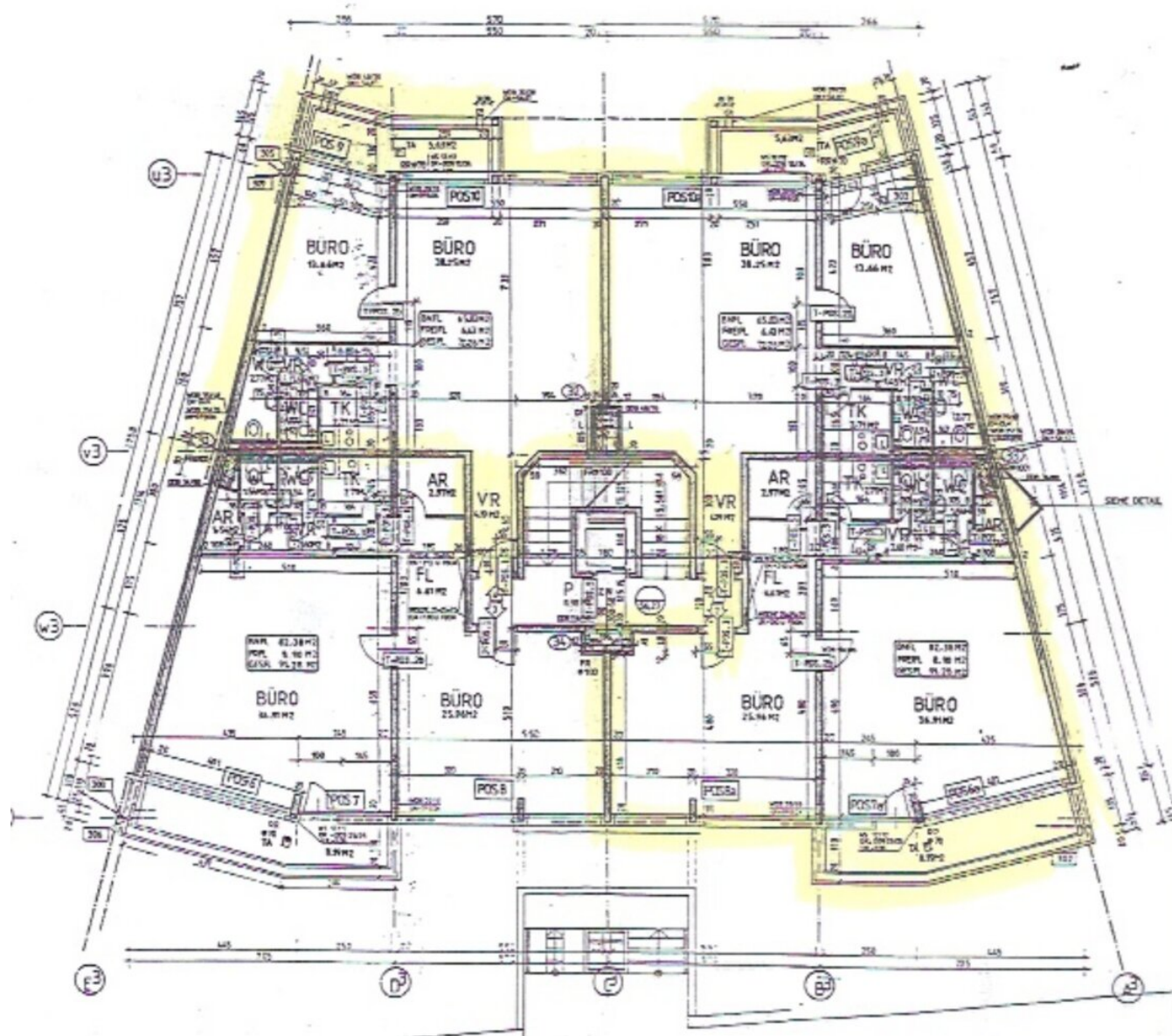




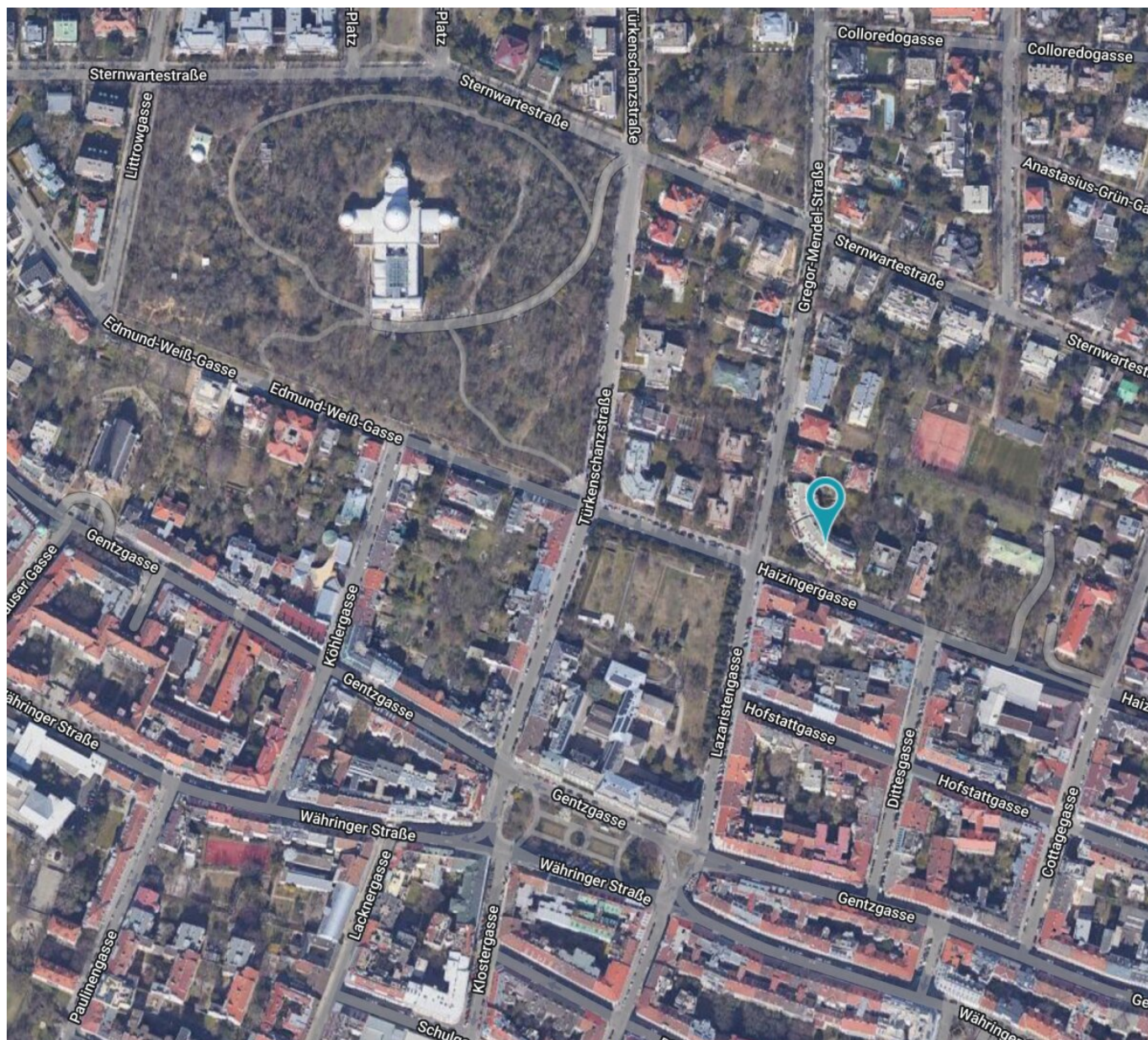




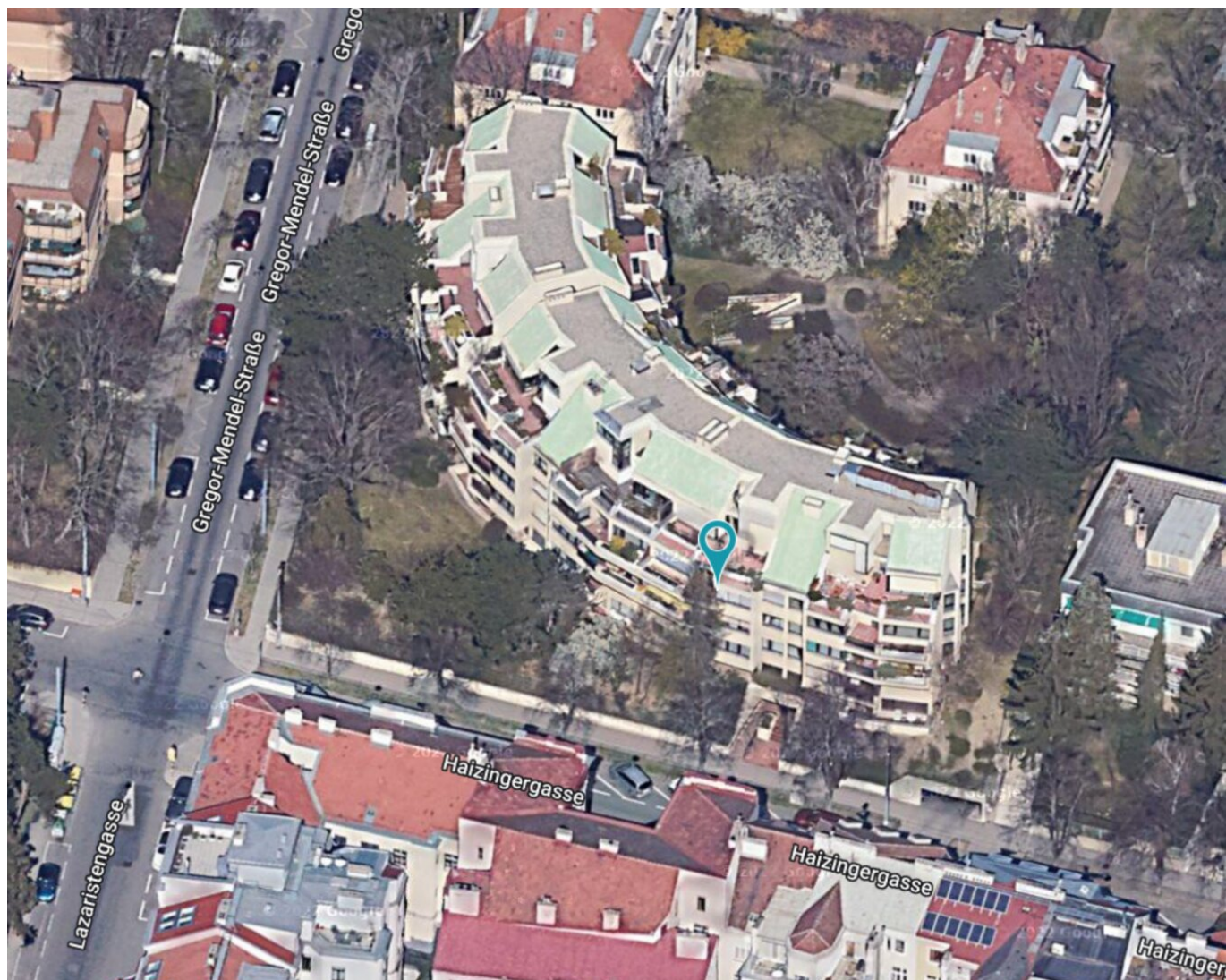












## Objektbeschreibung

### **EXZELLENTES BÜRO-ORDINATION-KANZLEI-ATELIER - Nähe TÜRKENSCHANZ PARK - 1180 WIEN-Bestlage!**

Zur Vermietung gelangt diese exzellente 6,5-Zimmer/Büro-Räume BÜRO-PRAXIS-ATELIER in Best-Lage Wiens für gehobene Ansprüche!

**VERFÜGBAR** wäre das **OBJEKT SOFORT !**

Dieses OBJEKT befindet sich in einem stilvoll gepflegten Mehrparteien-Hause (ca. 1985 erbaut) - WÄHRING, im 1.OG, selbstverständlich mit Lift erreichbar -BARRIEREFREI und mit eventuellen 2-3 separaten EINGÄNGE ( je nach Bedarf möglich! ).

Dieses herrliches **BÜRO-Komplex, mit ca. 215 qm** Gesamtfläche, zzgl. ca. **25 qm Außenflächen - Terrassen**, teilen sich in **folgende Räumlichkeiten:**

- Einladendes Eingangsbereich / Vorzimmer;
- eventueller Kunden Wartebereich;
- 6 herrliche und großzügige Büro-Räume ( 3 davon mit Zugang in die Terrassen / Balkone );
- 3 Außenflächen - Terrasse/Balkone mit Blick ins Grüne - ParkAnlage;
- 2 sep.Toiletten mit Handwaschbecken;
- 1 Bad mit Dusche, 2 Handwaschbecken und Badewanne;
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinen - Anschluß;
- großzügige Küche, inkl. alle Einbaugeräte; perfekt geeignet für ein Mitarbeiter-Pausen-Raum;



- Verbindung - Flur;
- zusätzlich 1/ oder 2 weiterer (privater) Eingangsbereich / Vorzimmer, usw....

Alle Räume sind mit hochwertigen Parkettholzböden (Eichenparkett) ausgestattet und haben großzügige Fensterelemente, die diese mit Licht durchfluten. Eingangs-Bereiche, Vorzimmern, WC ?s, Bad, Abstellraum und Küche sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ! Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

GARAGEN-Plätze (1oder2) befinden direkt im HAUS-ANMIETUNG möglich!

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln, wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen - TÜRKENSCHANZ-PARK, Währungen Straße/Gentzgasse zahlreiche Gastronomie etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.

**Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!**

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap