Ideales Büro/Ordination in begehrter Lage!

Objektnummer: 6840/186

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,41 m²
Gesamtfläche:	164,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.800,00 €
Kaltmiete (netto)	2.196,54 €
Kaltmiete	2.557,33 €
Betriebskosten:	360,79 €
Heizkosten:	167,15 €
USt.:	75,52 €

Ihr Ansprechpartner

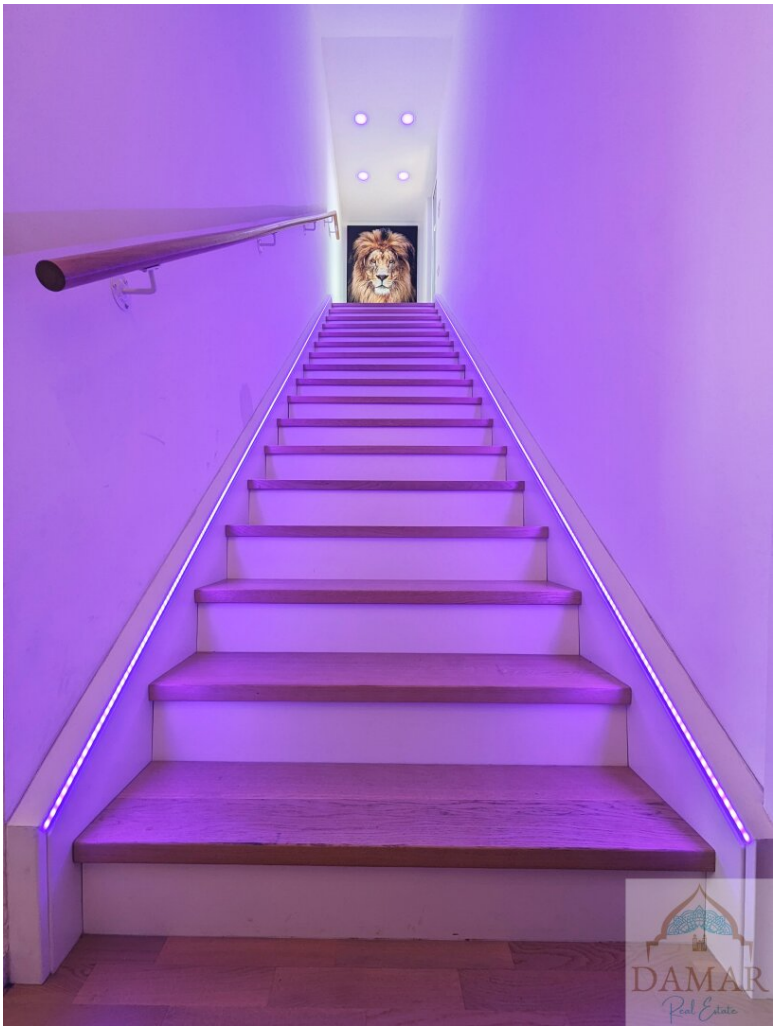
Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien

T +43 670 7759477

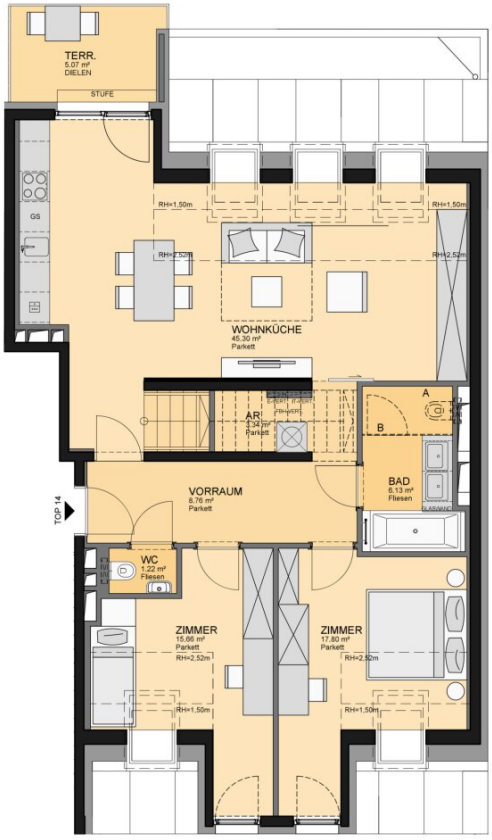
DAMAR
Real Estate

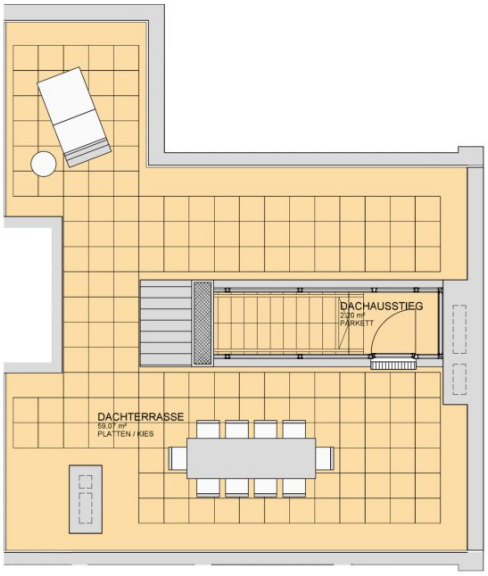
DAMAR
Real Estate


DAMAR
Real Estate

DAMAR
Real Estate

SICHERUNG
PANZERALARM
DAMAR
Real Estate





LEGENDE

A OPTION WC
B OPTION GLASTRENNWAND

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem/r neuen Büro/Ordination im Dachgeschoss dieses modernen Hauses in 1230 Wien! Die exklusive Immobilie besticht nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch ihre **hochwertige Ausstattung** und großzügige Fläche von 100,41m². Der Mietpreis von 2.800 € ist angesichts der zahlreichen Vorzüge **(geräumiger Garagenplatz im Preis inkludiert)** mehr als angemessen.

Schon beim Betreten des Objektes werden Sie von einem Gefühl der Leichtigkeit und Helligkeit erfasst. Große Fensterfronten lassen **viel Tageslicht** in die Räumlichkeiten und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss und die moderne Einrichtung verleihen ein zeitloses und stilvolles Ambiente.

Das Objekt verfügt über insgesamt **3 Zimmer**, die alle eine **Klimaanlage sowie elektrische Außenjalousien** besitzen und Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung sind die **zwei Terrassen** (ca. 59m² und ca. 5 m²), die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf der Terrasse und lassen Sie sich von der aufgehenden Sonne verzaubern. Teammeetings oder Kundengespräche auf der Dachterrasse werden unvergesslich schön. Der **Fern- und Grünblick** wird Sie jedes Mal aufs Neue beeindrucken.

Das/die Büro/Ordination ist in einem **neuwertigen Zustand** und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der **Personenaufzug**, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart und Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Durch die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem ebenfalls gut zu erreichenden Bahnhof, ist die Verkehrsanbindung optimal.

Auch die infrastrukturelle Lage lässt keine Wünsche offen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der traumhaften Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem atemberaubenden Ausblick begeistern und sichern Sie sich Ihr neues Gewerbeimmobilie in Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf Instagram und Facebook

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap