

**ZENTRALGELEGENE Bürofläche mit großer Terrasse nahe  
KARMELITERMARKT | unbefristete Miete**



**Objektnummer: 5114/364456251**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	78,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.416,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.416,82 €

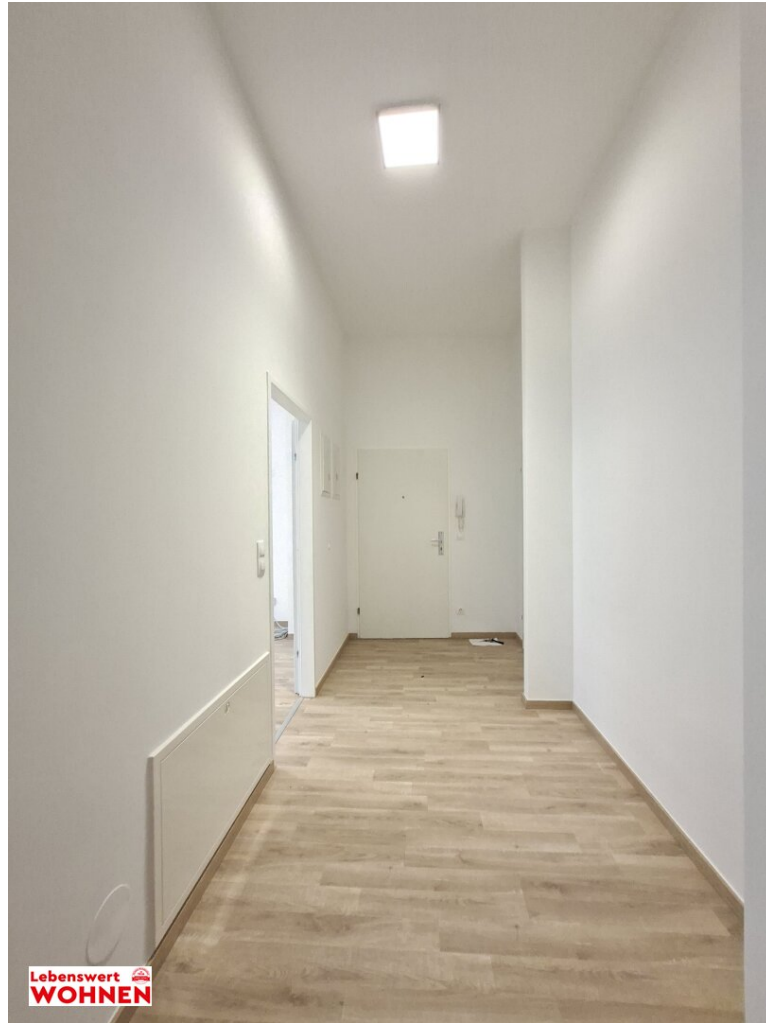
## Ihr Ansprechpartner

**Yvonne Wichate**

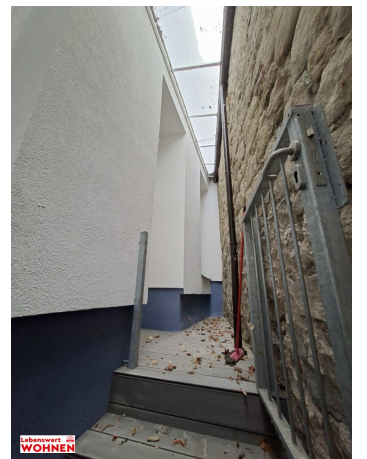
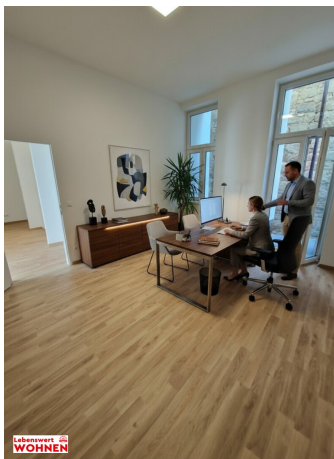
Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

T +43 1 605 73 - 507  
H +43 664 2676156

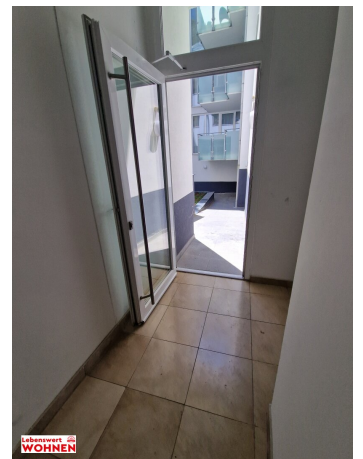
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

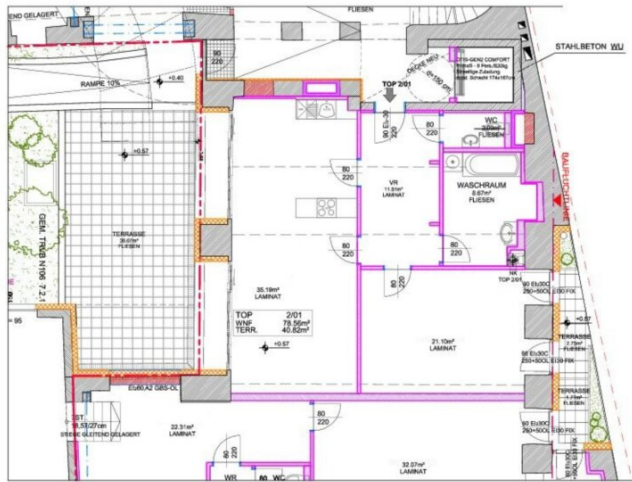












ERDGESCHOSS



**TOP 2/01 EG**

NUTZFLÄCHE 78,56 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 40,32 m<sup>2</sup>



ARCHITEKT GERT DEMARLE ZT GMBH  
KALKBERGASSE 14, 1170 WIEN  
TEL: 48 58 342 - 0 FAX: 48 58 342 - 15  
office@demarle.at

STAND: 27.07.2012  
(BESTANDSAUFNAHME)

ACHTUNG: PLANMASSE KÖNNEN VON NATURMASSEN ABWEICHEN  
DIE EINZELEICHNETEN EINRICHTUNGS- UND EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER ILLUSTRATION UND  
SIND NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN. DIE AUSSTATTUNG DER WOHNUNG KANN DER  
USSTATTUNGSBESCHREIBUNG ENTNOMMEN WERDEN.



## Objektbeschreibung

### TOP-LAGE in der Karmelitergasse – Stilvolles Büro mit Terrasse im Innenhof

Sie suchen einen repräsentativen Bürostandort mitten in Wien, der Professionalität und Wohlfühlatmosphäre perfekt vereint?

**Dann wird Sie dieses Objekt begeistern!**

Im beliebten 2. Bezirk – nur wenige Schritte vom lebendigen Karmelitermarkt entfernt – erwartet Sie diese **großzügige, vielseitig nutzbare Bürofläche mit attraktiver Terrasse** in absoluter Ruhelage.

#### Arbeiten mit Qualität & Komfort

Das Büro befindet sich im **Erdgeschoß eines umfassend sanierten Gebäudes** und überzeugt durch seinen **barrierefreien Zugang**.

Dank der **großzügigen Fensterflächen** genießen Sie eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre – kombiniert mit der angenehmen Ruhe eines Innenhofs.

Ein besonderes Highlight ist die **Terrasse**, die Ihnen und Ihrem Team Raum für entspannte Pausen, Meetings im Freien oder einfach einen kurzen Moment zum Durchatmen bietet.

#### Raumaufteilung im Überblick

- Einladender **Eingangsbereich mit Garderobennische** (Zugang über das Stiegenhaus – nicht straßenseitig)
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Großzügiges Badezimmer** mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- **Heller Hauptraum** mit vorbereitetem Küchenbereich (*Übergabe ohne Küche*) und direktem Zugang zur Terrasse

- **Separater Büroraum** mit eigener kleiner Terrasse

## **Eckdaten**

? Adresse: Karmelitergasse 3, 1020 Wien

? Nutzung: Büro/Atelier (keine Wohnnutzung möglich)

? **Nettomiete:** € 1.278,93 zzgl. 20 % USt

? **Finanzierungsbeitrag:** € 103.641,91

? **Garagenstellplatz** im Haus optional und je nach Verfügbarkeit anmietbar

## **Ihr Vorteil auf einen Blick**

? Top-Lage im trendigen Bezirk

? Ruhige Innenhofausrichtung

? Zwei Terrassen für maximale Lebensqualität im Arbeitsalltag

? Barrierefreier Zugang

? Helle, repräsentative Räume

## **Kontakt**

Bitte senden Sie Ihre Anfrage **ausschließlich schriftlich über das Kontaktformular** dieser Seite.

Ich melde mich verlässlich **zeitnah bei Ihnen** mit weiteren Details und einem Besichtigungstermin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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