

## **Wunderschönes 7-Zimmer-Büro mit Balkon in ausgezeichneter Lage, Nähe Schottentor**



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 4786**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1884
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.216,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.679,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	405,80 €
<b>USt.:</b>	735,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES





 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

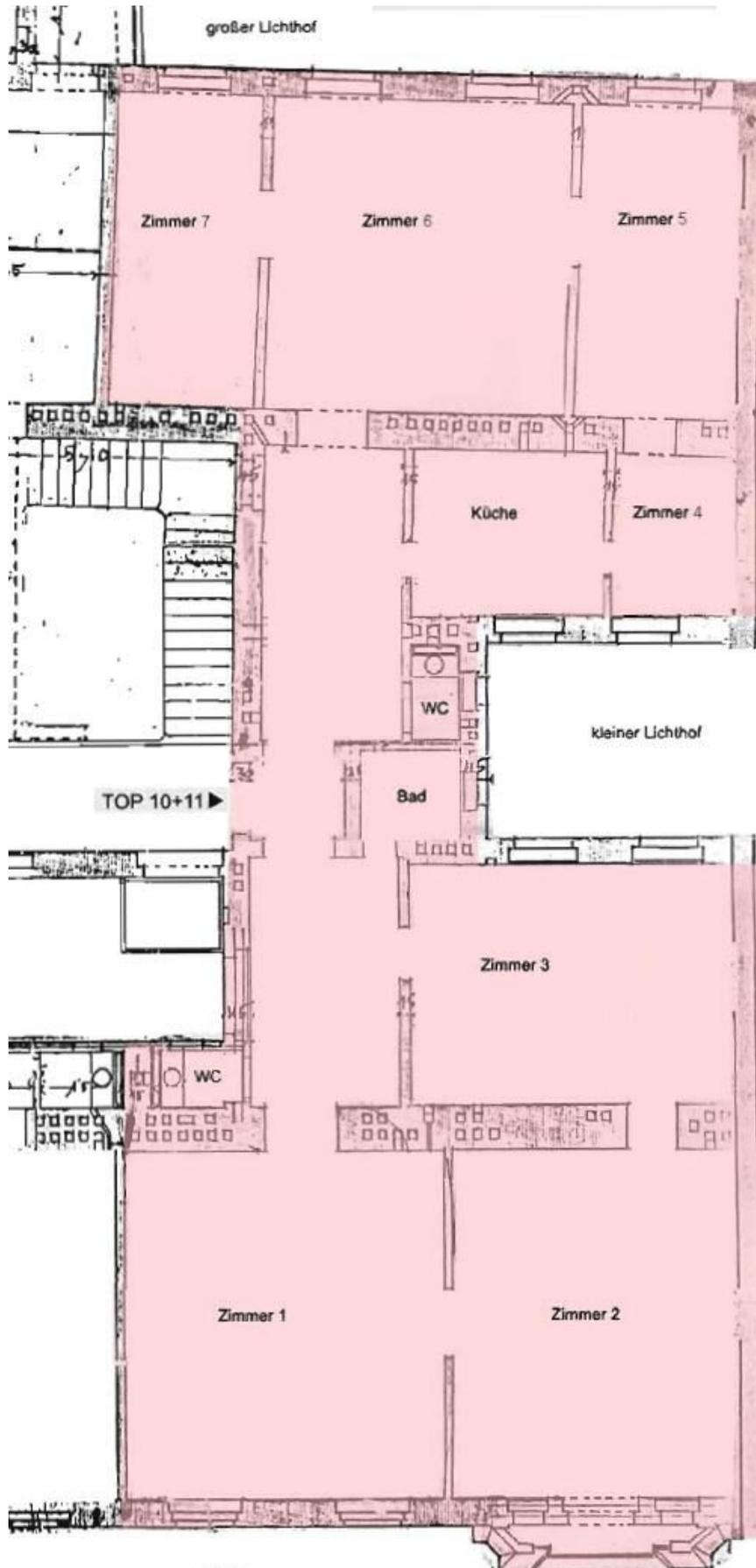


 LIFESTYLE  
PROPERTIES









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein wunderschönes 7-Zimmer-Büro mit Balkon im 9. Wiener Bezirk, Nähe Schottentor.

Dieses Objekt befindet sich im 2. Obergeschoß eines eleganten Gründerzeithauses, nur wenige Minuten von der Votivkirche entfernt. Das zweite Obergeschoß kann sowohl mit Lift, als auch durch ein stilvolles Treppenhaus erreicht werden. Die Immobilie umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 201 m<sup>2</sup>, welche sich auf sieben Zimmer, zwei Toiletten, ein Bad und eine Küche aufteilen. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden verlegt.

Durch die Fenster flutet viel Tageslicht in das Objekt, welches von den weiß-gestrichenen Wänden reflektiert wird und die Innenräume noch weiter erhellt. Durch die offene Raumgestaltung und die weitläufige Größe lässt sich das Objekt individuell gestalten.

Nach Betreten der Immobilie befinden Sie sich im großzügigen Vorraum, wo genügend Platz für eine Garderobe herrscht. Rechter Hand vom Vorraum finden Sie drei Türen. Zwei davon führen zu jeweils einem Bürozimmer, von welchem Sie das dritte - nicht separat begehbare - Zimmer erreichen. Die dritte Tür führt Sie in das Badezimmer.

Linker Hand vom Vorraum gelangen Sie sowohl in die praktische Küche, als auch in ein großes Bürozimmer. Von diesem Raum aus erreichen Sie zwei weitere Zimmer, deren Fenster viel Tageslicht hereinlassen.

Die exzellente Infrastruktur bietet direkte Nähe zum Ring und zur Wiener Innenstadt, sowie ausgezeichnete Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie der U2 (Station Schottentor) und vielen Straßenbahnlinien (Station Schottentor und Schwarzspanierstraße).

Für nähere Informationen zur Infrastruktur, verlangen Sie bitte unser Exposé.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **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