

## **BÜRO/PRAXIS - SCHÖNE 3 ZIMMER MIT GARTEN IM HIETZINGER COTTAGE**



**Objektnummer: 1693/194**  
**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.570,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	330,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



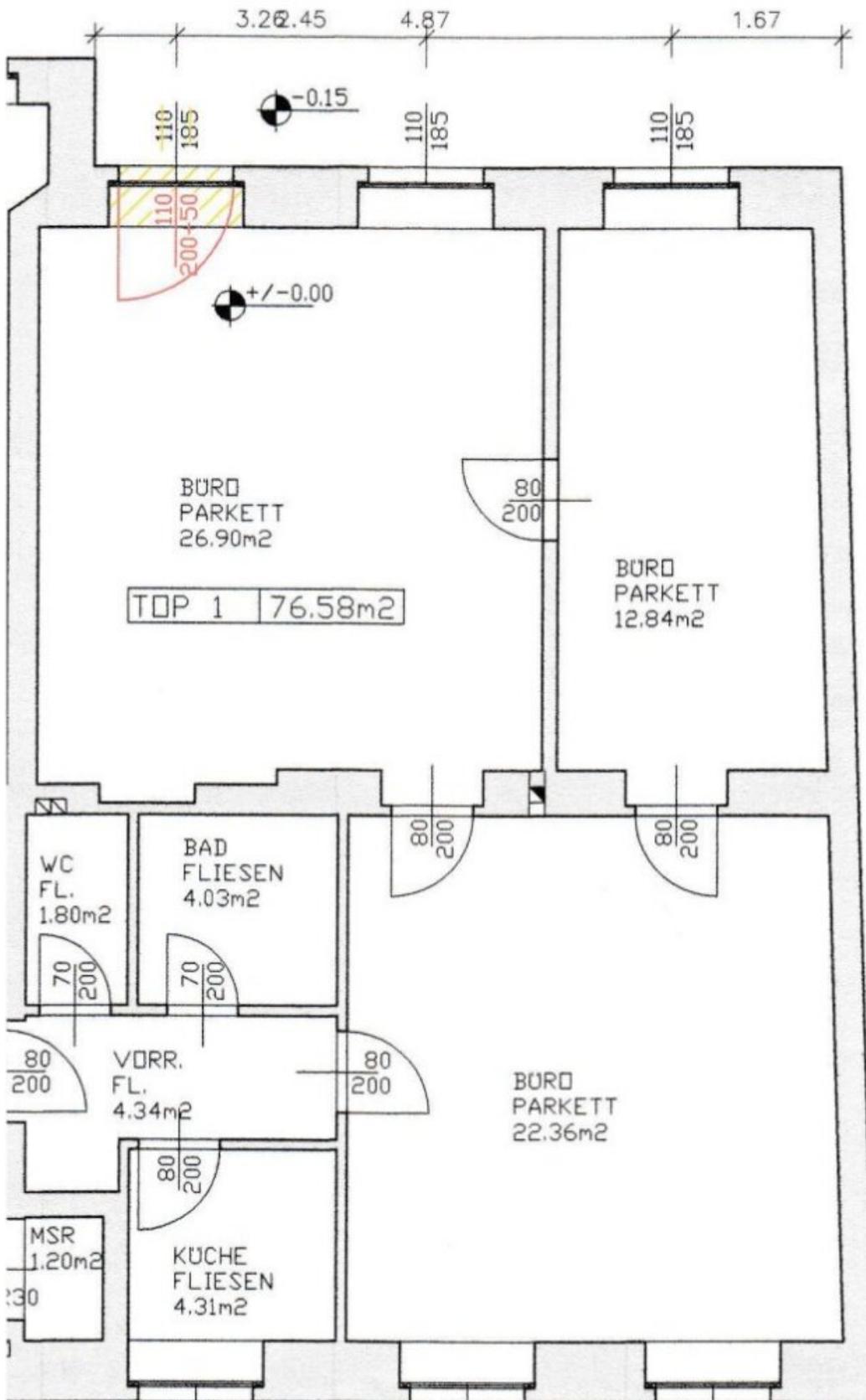
**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein schönes Büro/Praxis im Erdgeschoß eines sehr schön erhaltenen Gründerzeithauses aus 1860. Das Objekt besticht durch die absolute Grünruhelage mit Blick in den Wald, den großen Eigengarten, die gute Raumaufteilung und durch das angenehme kühle Klima an heißen Sommertagen. Mit der Straßenbahnlinie 60 erreichen Sie in nur 2 Stationen die U4 Hietzing, die Sie in einer Linie direkt in die Wiener Innenstadt bringt. Auch die U4-Station Braunschweigasse ist zu Fuß in 16min erreichbar.

**Das 3 Zimmer-Büro erstreckt sich auf ca. 77m<sup>2</sup> + ca. 71m<sup>2</sup> Eigengarten mit Terrasse und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- separate Küche
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Spiegel, Einbauschränken und Waschmaschine
- separates WC
- 1x Bürozimmer
- 1x großes Bürozimmer mit Ausgang zum Garten
- 1x kleineres Bürozimmer

**Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- gepflegte Küche inkl. Geräten
- hochwertiger Parkettboden + Fliesen

- mehrfachverglaste Fenster
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschine
- diverse Möbel (Auf Wunsch können diese auch entfernt werden)
- wunderschöner Eigengarten mit Gartenmöbeln und Sonnenschirm

#### **Kosten:**

- Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten, Gartenpflege und 20% USt.: **€ 1.980,-**
- Kautions: 3 BMM
- Provision: 3BMM + gesetzl. USt.

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap