

## Geräumiges Altbau Büro in Toplage



**Objektnummer: 4878**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	155,09 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 35,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.711,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,13 €
<b>USt.:</b>	448,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.760,64 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

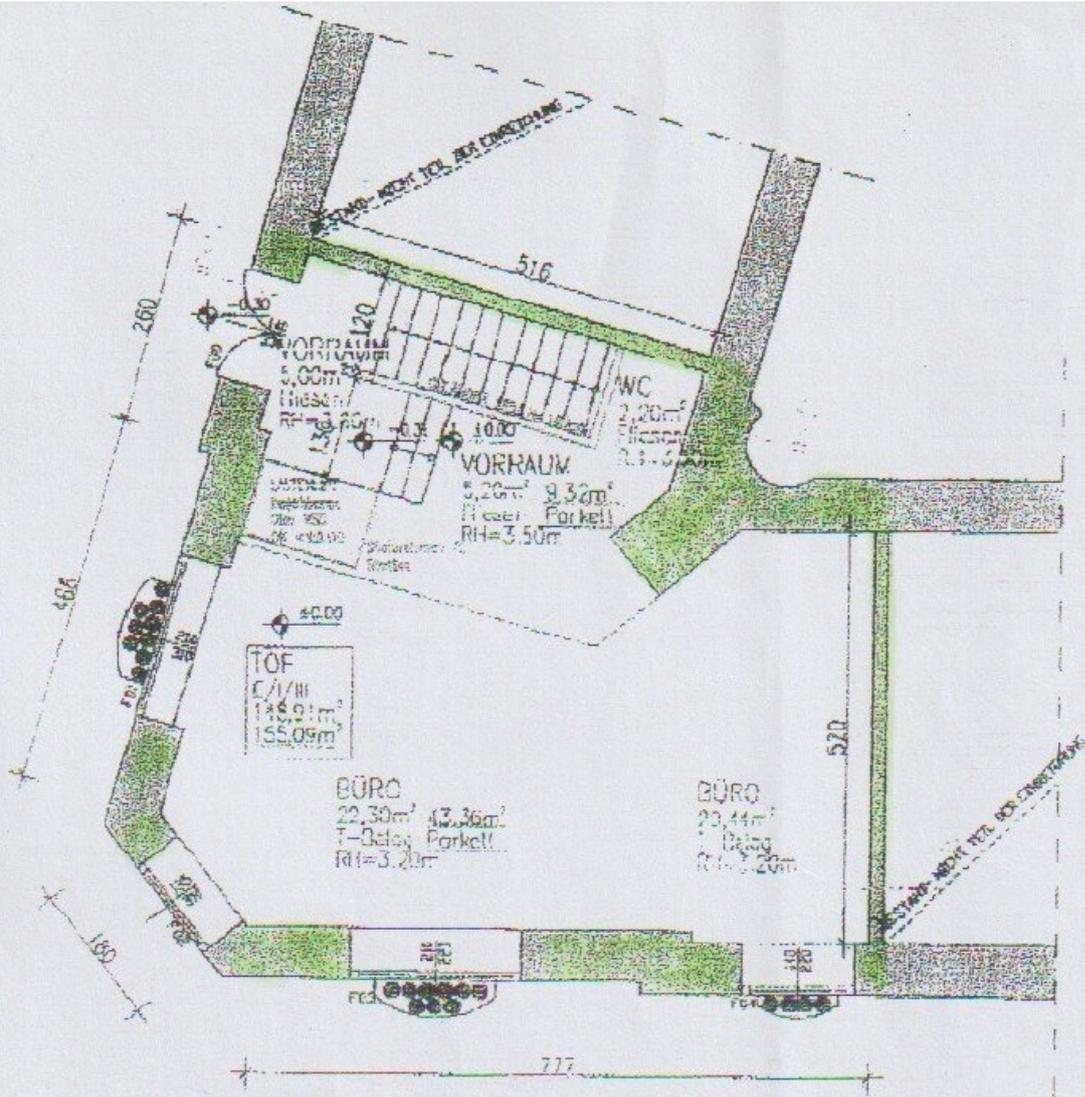
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84









GRUNDRISS EG



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Büro im ersten Wiener Gemeindebezirk.

Das Büro, mit einer Gesamtfläche von rund 155 m<sup>2</sup>, erstreckt sich über zwei Ebenen – Erdgeschoss und Kellergeschoss. Das Erdgeschoss ist besonders hell und freundlich gestaltet und verfügt über großzügige straßenseitige Fensterflächen, die nicht nur viel Tageslicht spenden, sondern sich auch ideal für Werbezwecke eignen. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das darunterliegende Kellergeschoss, wo sich zwei weitere Räume sowie ein WC befinden.

Die Lage ist sehr begehrt und zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Kanzleien, Büros und Dienstleistungsbetrieben aus. Die U-Bahn Station "Schwedenplatz" ist in nur wenigen Schritten zu Fuß erreichbar. Dadurch eignet sich die Immobilie hervorragend als Verkaufslokal, Agentur, Kanzlei oder auch als Praxis. Die hohe Fußgängerfrequenz in der Umgebung sorgt zusätzlich für eine attraktive Geschäftslage. Die Liegenschaft bietet durch ihre zentrale Lage im Herzen Wiens eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

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

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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