

ZENTRALES 2,5 ZIMMER-BÜRO/PRAXIS DIREKT BEI WIENER STAATSOOPER



Objektnummer: 1693/204
Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,00 m ²
Bürofläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.063,75 €
Betriebskosten:	96,48 €
USt.:	212,75 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

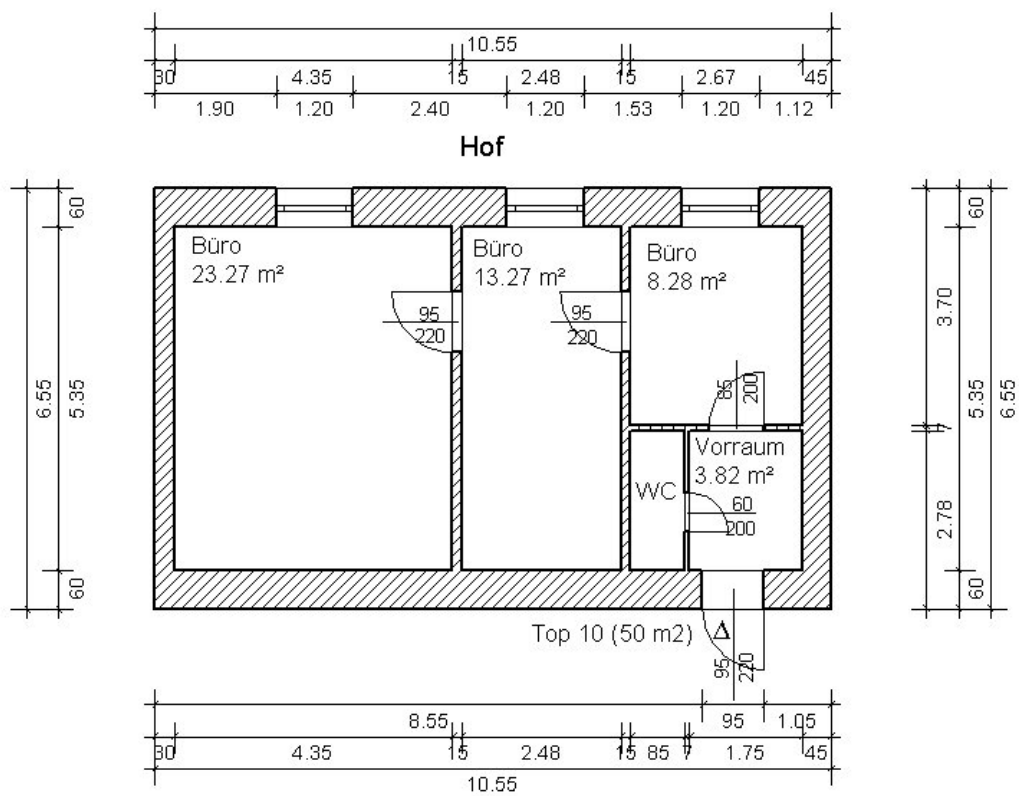


Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien







Objektbeschreibung

ZENTRALES BÜRO/PRAXIS MIT KLIMAANLAGE IN BESTLAGE (OPER, BURGGARTEN, HOFBURG, KÄRNTNER STRASSE)

Sie suchen nach einer **einzigartigen Büromöglichkeit** mit **ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung (Karlsplatz U4, U1, U2)** ? Dann dürfte dieses **exklusive Büro im Herzen des 1. Bezirks** genau das Richtige für Sie sein.

Das Objekt liegt im **3. Stock (Lift bis Halbstock)** eines **sehr schön erhaltenen Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus 1861**. Das Objekt besticht durch seine **zentrale Lage, die praktische Raumaufteilung der Büroräumlichkeiten, die Ruhelage** sowie die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. In Fußweite fahren die **Ubahn-Linien U1, U2 und U4 (Karlsplatz)** und die **Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D** sowie die **Autobuslinie 2A**.

Das 2,5-Zimmer-Büro erstreckt sich auf ca. 50m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- separates WC
- 1x kleines Bürozimmer mit Miniküche
- 1x Mittelzimmer (ca. 13m²)
- 1x großes Bürozimmer (ca. 23m²)

Die Ausstattung des Büros lässt auch keine Wünsche offen:

- NEUE Klimaanlage in beiden Bürohaupträumen
- NEUES WC samt neue Fliesen

- hochwertiger Fischgrät-Parkettboden
- BOSCH-Miniküchenblock
- frisch ausgemalt
- Boden poliert
- hohe Räume

Das Büro wird auf **5 Jahre befristet vermietet.**

Kosten:

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten, Lift und 20% USt.: **EUR 1.276,50**
- Provision: **3 Bruttomieten und 20% USt.**
- Kautions: **EUR 3.850,-**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: 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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap