

## **SANIERTES 2- ZIMMER BÜRO IM HERZEN VON WIEN (UNBEFRISTET)**



**Objektnummer: 7320/413**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>                 | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1010 Wien            |
| <b>Zustand:</b>              | Neuwertig            |
| <b>Alter:</b>                | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 52,91 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>           | 52,91 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>               | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                | 1                    |
| <b>WC:</b>                   | 1                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.263,23 €           |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.408,33 €           |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 23,88 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 145,10 €             |
| <b>USt.:</b>                 | 281,67 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien





## Objektbeschreibung

Zur **unbefristeten** Vermietung gelangt ein 2-Zimmer Büro im 1. Liftstock. Das Büro befindet sich in einem gepflegten Altbauhaus und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stephansplatzes. In allen Zimmern wurden Klimaanlage eingebaut.

Das Büro befindet sich in bester Innenstadtlage, in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Lage bietet nicht nur eine hervorragende Erreichbarkeit für Mitarbeiter, sondern auch die Möglichkeit, Geschäftspartner und Kunden in einem professionellen Umfeld zu empfangen.

Das Objekt bietet eine erstklassige Arbeitsumgebung für Unternehmen, die nach Professionalität und Komfort streben.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 53 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

### Beschreibung:

1 Vorraum

2 hofseitige Zimmer

1 separate, neue und moderne Einbauküche inkl. allen Geräten

1 modernes Badezimmer inkl. Dusche, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Eine Klimaanlage wird ebenso eingebaut!

### Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 1.690,00 ,--

Hausverwaltungskosten einmalig/ BK-Entfall: EUR 500,-

Provision: 3 BMM zzgl. gesetzl. MwSt.

Kaution: EUR 8.000 ,--

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter 0699 194 737 30 oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weiter Objekte finden Sie unter: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap