

## **Exzellente Dachgeschosswohnung - Arbeiten in außergewöhnlichem Ambiente**



Büro

**Objektnummer: 19340**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien            |
| Baujahr:                      | 1800                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Alter:                        | Altbau               |
| Nutzfläche:                   | 114,00 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 82,86 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,22               |
| Kaltmiete (netto)             | 1.482,13 €           |
| Kaltmiete                     | 1.872,04 €           |
| Betriebskosten:               | 389,91 €             |

## Ihr Ansprechpartner

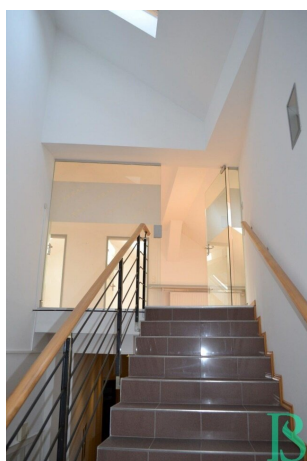


### Elisabeth Bieber

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf

H +43 699 15 11 1959  
F +43 720 88 13 76

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



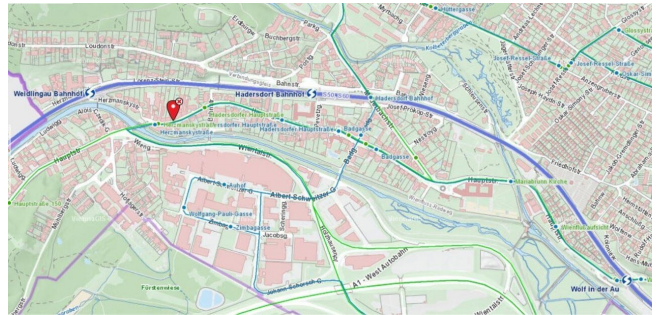
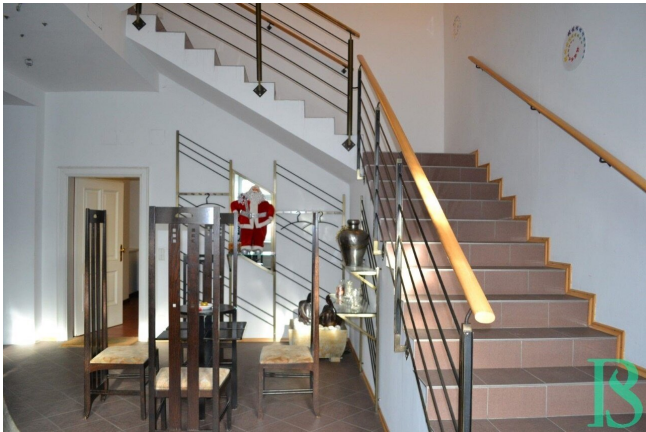


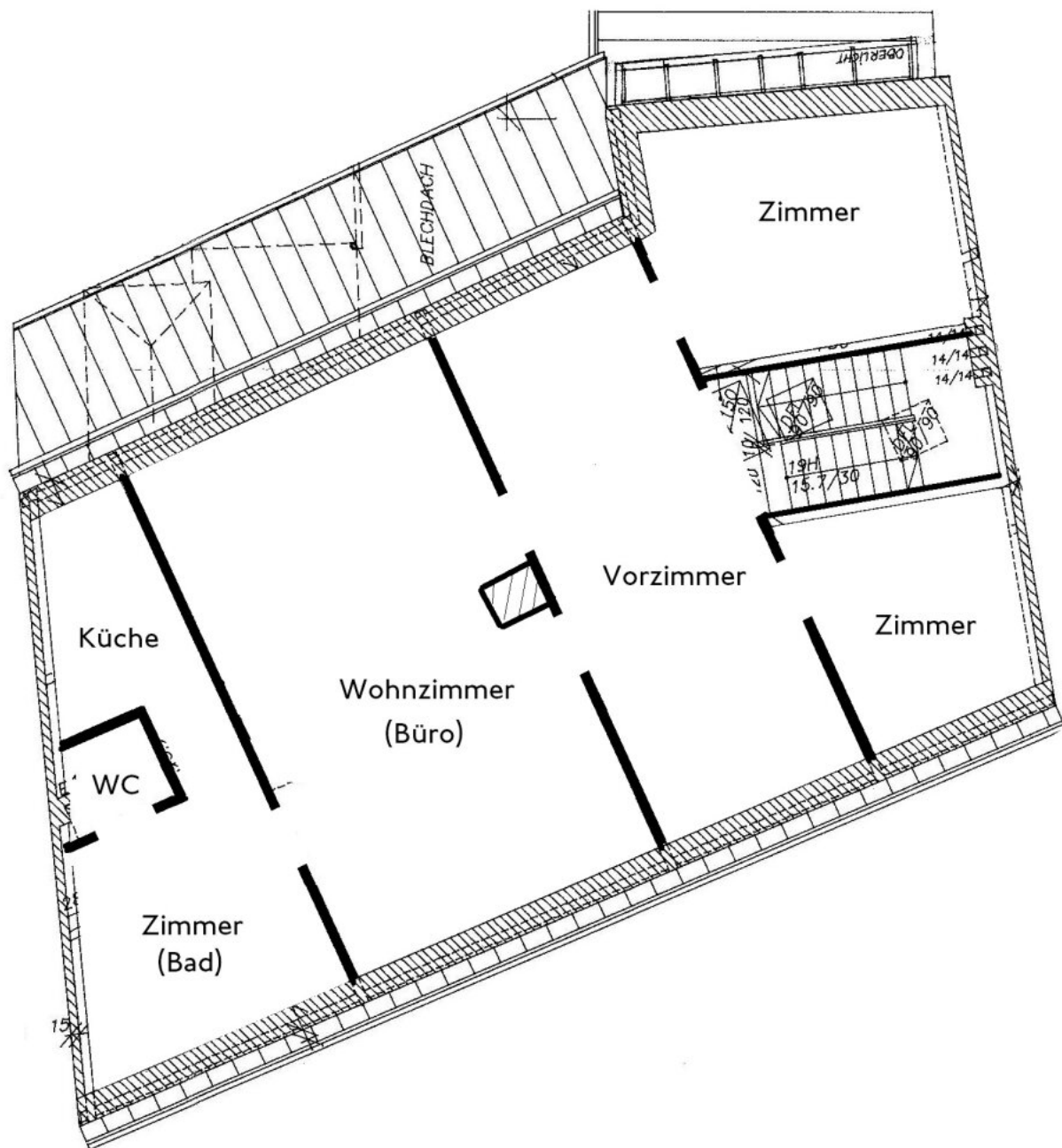
# B

**BIEBER &  
SOHN**  
IN SACHEN  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

In einem außergewöhnlichen, historischen Ambiente, umgeben von einem ca. 2000m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Park, befindet sich diese exzellente Dachgeschosswohnung.

Über das elegante Entrée mit dem prächtigen Stiegenaufgang gelangt man in den 2. Stock und betritt die ca. 114m<sup>2</sup> große, Sonnen- und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Die lichte Höhe im Wohnraum beträgt ca. 4m, die ein angenehmes Arbeiten ermöglicht! Drei weitere, große Räume stehen zur Verfügung. Ein größerer Raum, ohne Fenster, kann als Abstellraum oder begehbare Garderobe genützt werden. Eine Teeküche steht zur Verfügung sowie ein separates WC.

Der Dachausbau erfolgte erst vor Kurzen, ist bestens isoliert, mit Klimageräten versehen und alle Dachflächenfenster sind mit Regensensoren und Außenrollos versehen. Schöne Parkettböden, Glastüren, SAT-/Telefonanschluß und sämtliche Verkabelungen sind vorhanden.

Zusätzlich gibt es einen Mehrzweckraum, der für Schulungen, Konferenzen oder Empfänge geeignet ist und mit einem 4K Laser-Beamer, WLAN und Schulungsgeräte ausgestattet ist! Auf Wunsch kann ein Frühstücksbuffet oder Mittagsmenü geordert werden, auch gemütliche Grillabenden am Lagerfeuer sind möglich. Dieser Raum kann kurzzeitig oder tageweise gemietet werden!

Die Beheizung erfolgt mittels Elektro Schamott Heizkörpern.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, in wenigen Gehminuten ist die Schnellbahnstation Weidlingau erreichbar, die Buslinien 50A und 447 sind vor der Türe vorzufinden.

Ausreichend Parkplätze stehen zur Verfügung!

Zum Shoppen bietet sich das Auhofcenter hervorragend an, das zu Fuß einen Katzensprung entfernt ist.

Wer ein angenehmes Arbeiten in historischem Ambiente bevorzugt und doch die Annehmlichkeiten der Stadt nicht missen will, hat hiermit das richtige Domizil gefunden!

Miete (netto): 1.482,13 EUR

Betriebskosten (netto): 389,91 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 374,41 EUR

Gesamtmiete: 2.246,45 EUR

Kaution: 6.739,00 EUR

FA-Vergebührung: 2.695,51 EUR

Provision: 6.739,00 EUR inkl. 20% USt.