

## **Erstbezug! Beeindruckendes 4-Zimmer Büro in Toplage**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 5019**

**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>                      | 1897                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 167,22 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 67,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,66                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.678,90 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.992,04 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 239,76 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 352,25 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 868,86 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

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







 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



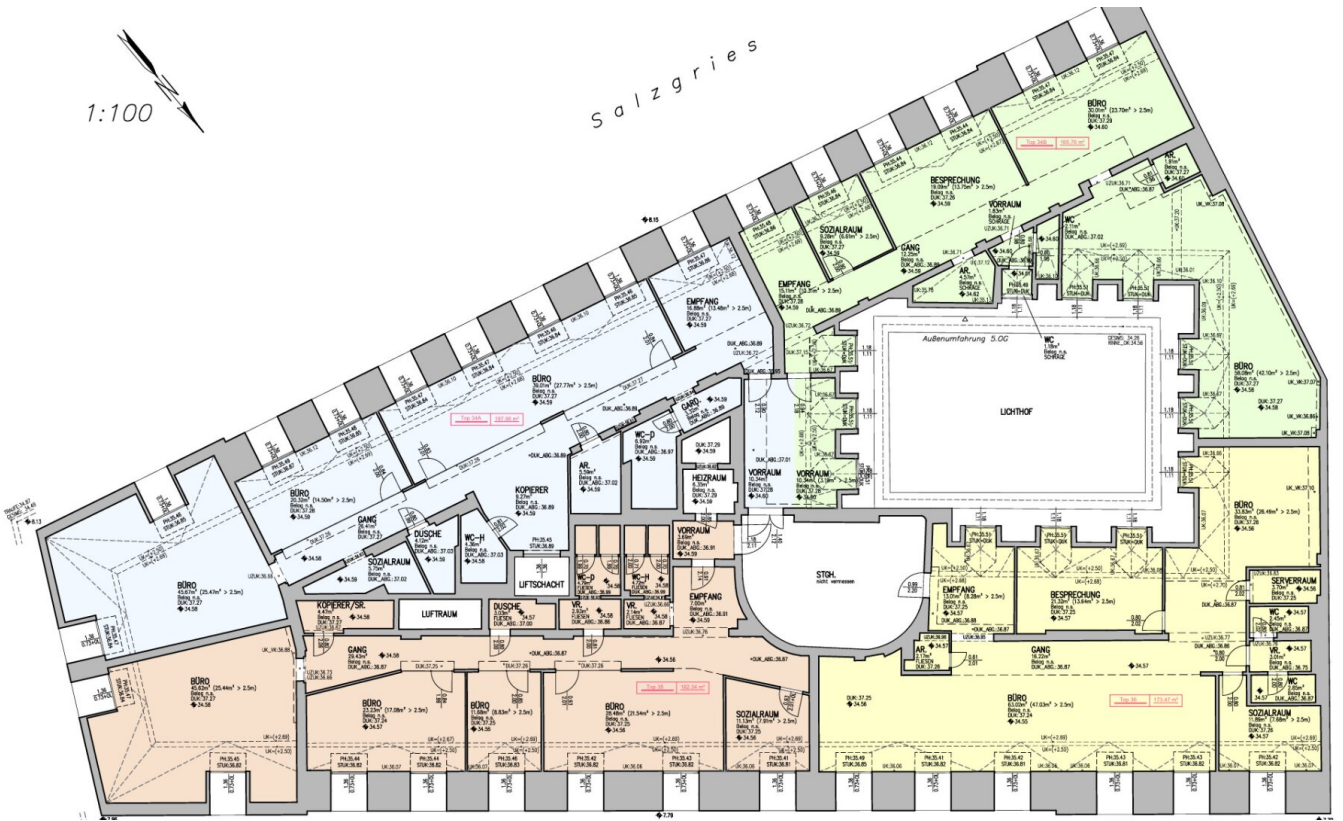




1:100



Salzgries



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein beeindruckendes 4-Zimmer Büro im ersten Bezirk, in der Nähe vom Schwedenplatz.

Das Büro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. DG eines im Jahre 1897 erbauten Altbauhauses, welches sich in einem sanierten Zustand befindet.

Beim Betreten des Büros steht man direkt im ca. 21 m<sup>2</sup> großen Vorraum, dieser mit dem angrenzenden Büro geteilt ist. Beim Eingang befindet sich der ca. 15 m<sup>2</sup> große Empfang. Durch einen ca. 12 m<sup>2</sup> langen Gang gelangt man zu den einzelnen Büroräumen. Auf der linken Seite des Ganges befindet sich ein Sozialraum mit einer Teeküche sowie auf der rechten Seite die Toiletten für die Damen und Herren und einen Serverraum. Die Fläche des Heizraumes wird auf vier Einheiten aufgeteilt.

Die gesamten Räume sind klimatisiert. Bei gewünschten Raumaufteilungen durch Glaswände und Glastüren kann sich die monatliche Bruttomiete bis zu 501,67.- Euro erhöhen.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist hervorragend. In nur wenigen Gehminuten kommen Sie zum Stadtzentrum. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen sie die Büroeinheiten mit der U-Bahn Linie 1 und 4, Station Schwedenplatz. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser beeindruckenden Immobilie.

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

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**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