

# **Erstbezug! Renoviertes 6-Zimmer Büro in Toplage**



**Objektnummer: 5020**

**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>	173,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.816,85 €
<b>Kaltmiete</b>	4.139,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,60 €
<b>Heizkosten:</b>	703,88 €
<b>USt.:</b>	968,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

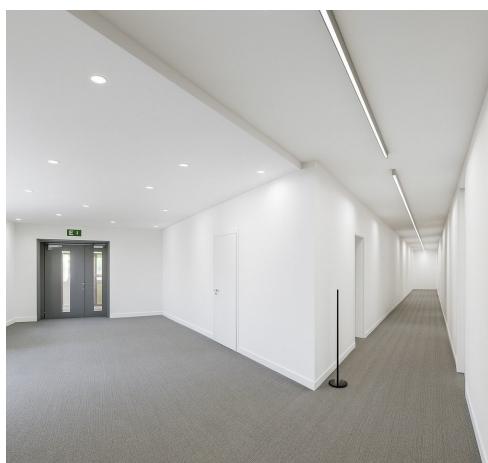


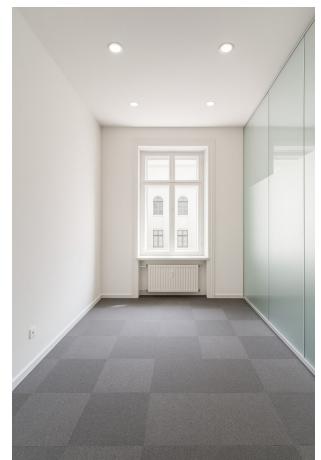
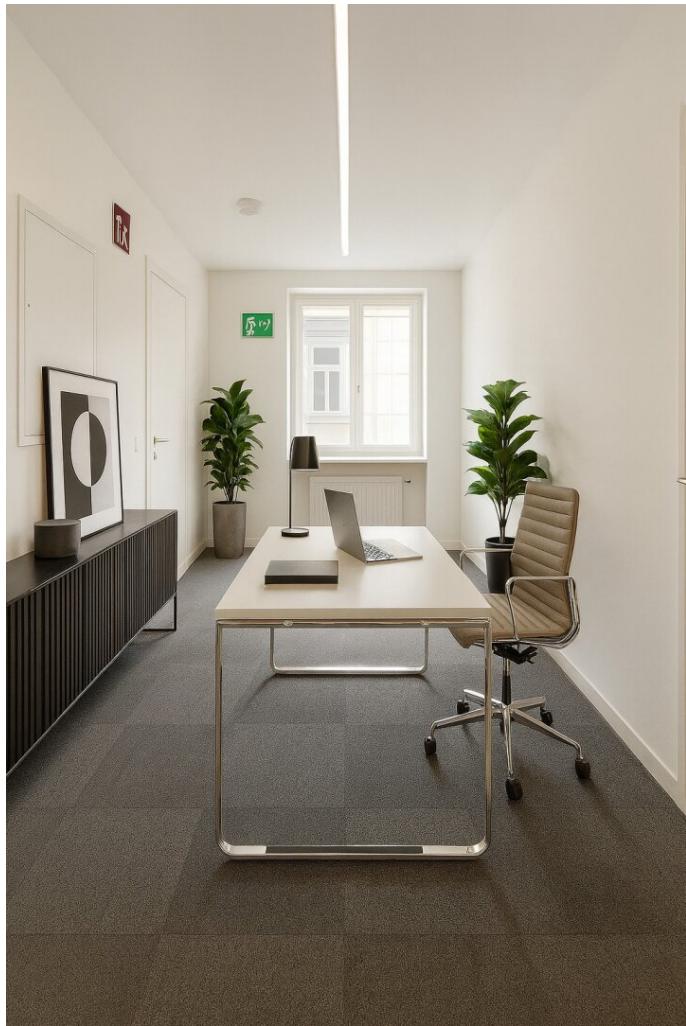
**Christian Kiedl**

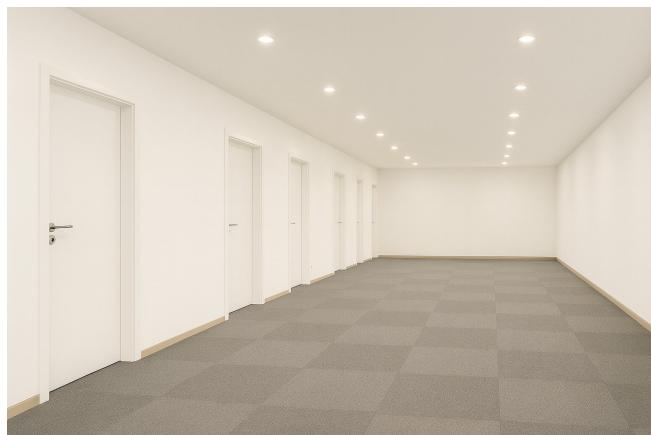
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512  
H +43 664 3  
F +43 1 512

Gerne stehen wir Ihnen  
Verfügung.









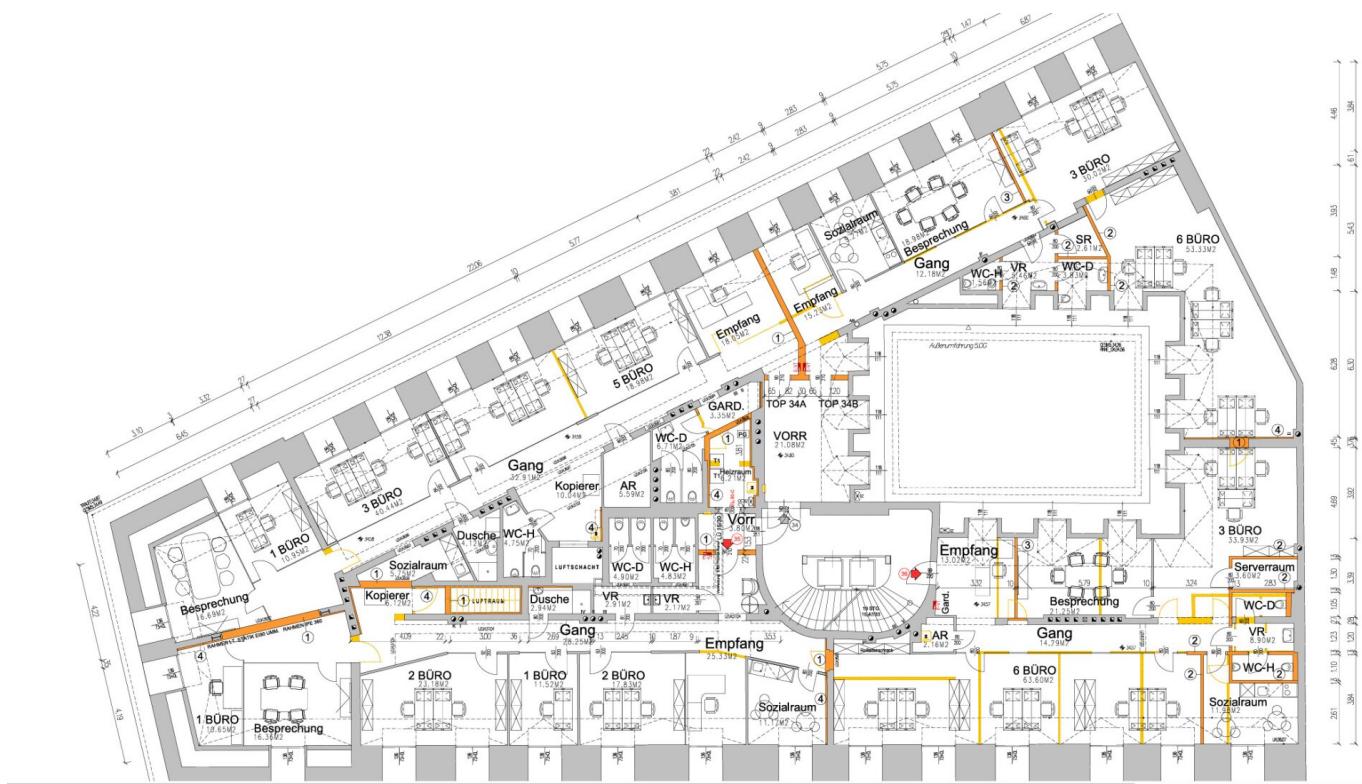






LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein renoviertes 6-Zimmer Büro im ersten Bezirk, in der Nähe vom Schwedenplatz.

Das Büro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 173 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 befindet sich der ca. 4 m<sup>2</sup> große Vorraum mit einen ca. 25 m<sup>2</sup> großen Empfang. Rechts beim Eingang befinden sich die Toiletten für die Damen und Herren. Durch einen ca. 28 m<sup>2</sup> langen Gang gelangt man zu den einzelnen Büroräumen. Am Anfang des Ganges befindet sich ein Sozialraum mit einer Teeküche. Den Gang entlang befindet sich auf der rechten Seite ein Kopierraum und ein Badezimmer. Die Fläche des Heizraumes wird auf vier Einheiten aufgeteilt.

Die gesamten Räume sind klimatisiert. **Bei der Raumauflistung kann der Mieter noch seine Wünsche äußern.**

Sollten für die Büroräume Glaswände benötigt werden, erhöht sich der m<sup>2</sup> Preis der Nettomiete um 2,25.- Euro.

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