

## **VIS-A-VIS - TÜRKENSCHANZPARK - SONNIGES BÜRO/ ORDINATION**



**Objektnummer: 3499**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaltmiete (netto)</b>	901,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.108,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,86 €
<b>Heizkosten:</b>	77,41 €
<b>USt.:</b>	237,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.268,30 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte U. Stanzel**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05

F +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















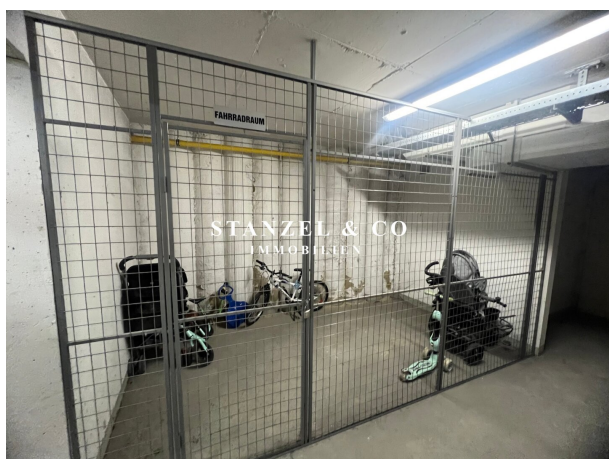












## Objektbeschreibung

**Sonniges, südwestseitiges 50m<sup>2</sup> großes Büro / Ordination mit 6m<sup>2</sup> großem Westbalkon in Toplage mit bester Infrastruktur ( BJ 2003 )**

**( Vorzimmer, Westbalkon, 2 Räume, offene Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum & Kellerabteil )**

**Bezugsdatum: sofort**

**-- 2.Stock mit Lift --**

Über einen schönen Pawlatschengang gelangt man zum Eingang der Liegenschaft. Vom 6m<sup>2</sup> großen Vorraum gehen zentral die beiden Räume ab. Der 24m<sup>2</sup> große Büroraum mit offener Küche ist südwestseitig orientiert und anschließend befindet sich der 6m<sup>2</sup> große Westbalkon. Die moderne Küche ist mit einem Kühlschrank + Gefrierfach, Dunstabzug, Backrohr, Ceranfeld und Geschirrspüler ausgestattet. Der 10m<sup>2</sup> große Raum ist ost- & gartenseitig. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einem fliesenbündigen Spiegel + Beleuchtung, einem Waschbecken, Handtuchtrockner, Fenster, elektrischer Entlüftung und Waschmaschinenanschluss versehen. Der 3,50m<sup>2</sup> große Abstellraum verfügt über ein Fenster. Des Weiteren gibt es ein separates WC mit elektrischer Entlüftung.

Dem Büro ist ein **2,44m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ( im 2. Untergeschoss )** zugeordnet.

### **HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE**

**Infrastruktur:** In wenigen Schritten gelangt man zum schönen Türkenschanzpark. Durch die nahegelegenen Straßenbahnlinien 40 & 41 ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz und die Wiener Innenstadt angebunden. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Schnellbahnstation Gersthof ( Vorortelinie ). Auf der Gersthofer Straße gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs - eine Apotheke, ein Billa, ein Anker, ein DM, ein Bipa, Aida und ein Ströck. Auch der Gersthofer Markt ist in wenigen Minuten erreichbar. Im nahen Umfeld gibt es Lokale und Restaurants - Centimeter, Restaurant Spumante, Hollerkoch und Buon Gelato. Auch der Pötzleinsdorfer Schloßpark und der Sternwartepark laden zum Entspannen und Spazieren ein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap