

***PREISHIT* UNBEFRISTETES, TOPSANIERTES, stilvolles und sehr helles Altbaubüro in zentraler Lage des 8. Bezirks mit erstklassiger Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 5666/1157

Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien, Josefstadt
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	191,72 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmeverbrauch:	D 122,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaltmiete (netto)	2.065,00 €
Kaltmiete	2.726,42 €
Miete / m²	10,77 €
Betriebskosten:	593,00 €
USt.:	545,28 €
Provisionsangabe:	

9.815,11 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Polster

Realis Consulting GmbH
Wiesingerstraße 8/22
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

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



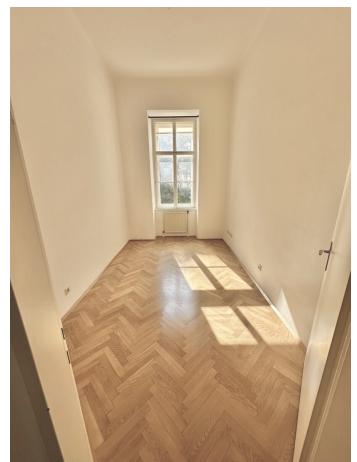




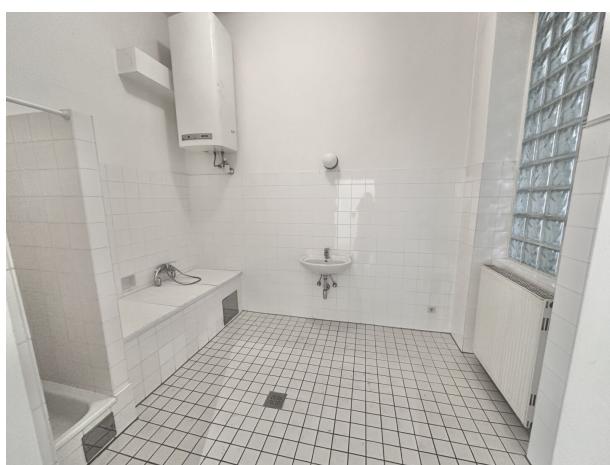












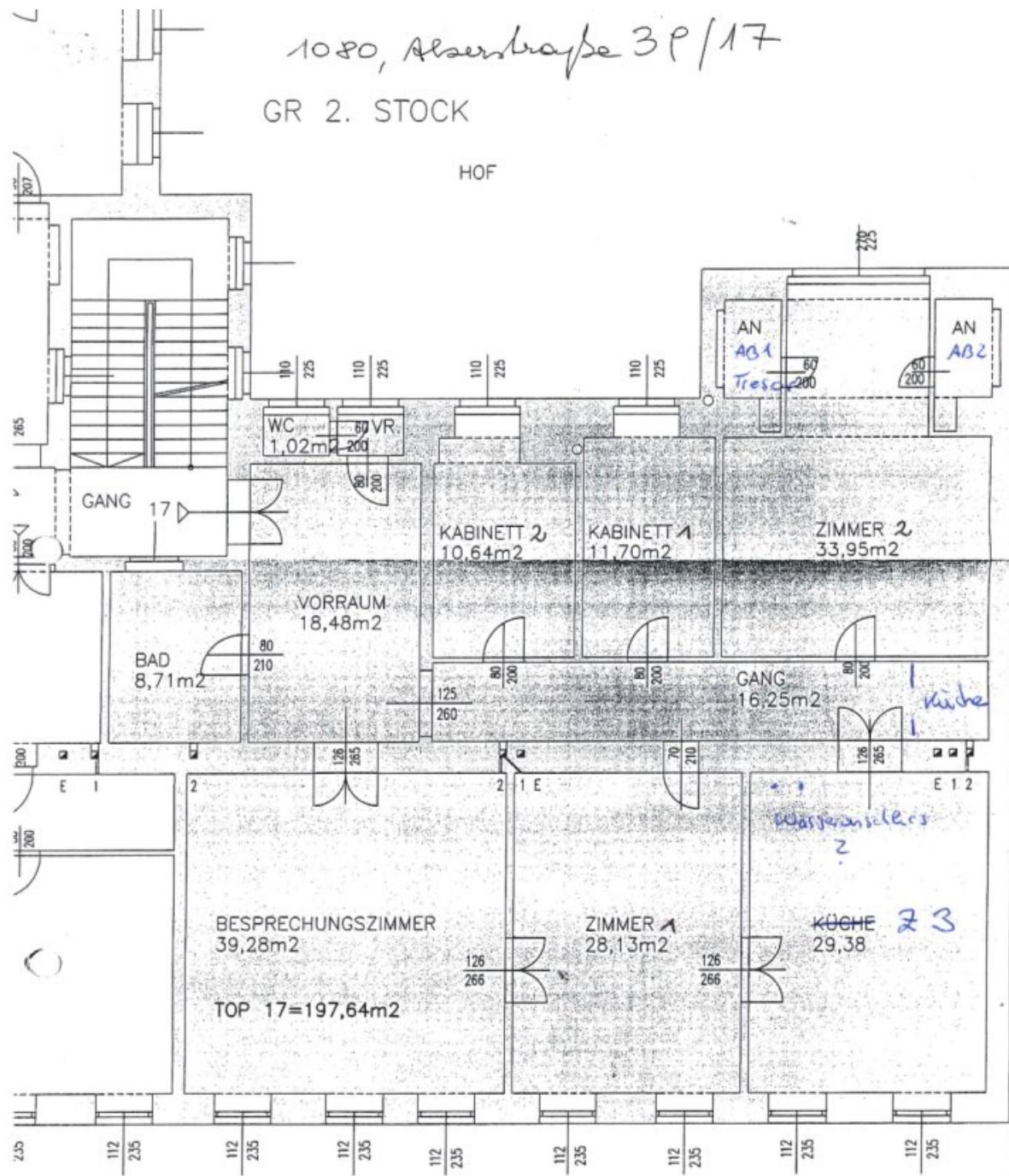




1080, Alserstraße 3 P/17

GR 2. STOCK

HOF



ALSERSTRASSE

Küche 29,38m ²	Bad 8,71
Besgt. 2.39,28m ²	Vorr. 18,48
	Vorr. 16,25
	<u>43,44</u>
	197,64
	<u>154,20 m²</u>

Planinhalt:

GR 2 OG

Datum:
14.02.2007

Plagnr.:
0018

geändert:

-
Maßstab:
1:100



Baumeister Franz PÖLZ

Hoch-, Tief- u. Stahlbetonbau & Co GmbH

- Beratung - Planung - Bauausführung
- Planungs- und Baukoordination

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Altbaubüro vereint klassischen Wiener Charme mit moderner Funktionalität. Die großzügigen Räume, die elegante Ausstattung und die außerordentliche Deckenhöhe schaffen ein stilvolles Ambiente.

Highlights des Objekts:

- **6 großzügige Büroräume – alle separat begehbar, einige mit eleganten Flügeltüren**
- **Großzügiges Entrée – ideal als Empfangs- oder Repräsentationsbereich**
- **Stylische Einbau-Teeküche – modern ausgestattet für Mitarbeiter und Gäste**
- **2 Abstellräume – praktisch nutzbar als Archiv oder Lager**
- **Server-/EDV-Anschlüsse – optimale Infrastruktur für moderne Arbeitsumgebung**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche – zusätzlich separate Toilette**
- **Lift im Haus – komfortabler Zugang**
- **Typische Altbau-Details – hohe Räume, Flügeltüren, klassisches Flair**

Dieses Büro besticht durch seine zeitlose Eleganz und bietet zugleich die technische Ausstattung, die für einen modernen Arbeitsplatz erforderlich ist. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht verschiedenste Nutzungskonzepte – von klassischem Büro bis hin zu Praxis,

Kanzlei oder Agentur.

Die Vermietung erfolgt unbefristet, was Ihnen langfristige Planungssicherheit gibt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap