

**Bürofläche - rund 175m<sup>2</sup> in zentraler Lage des ersten Bezirks - mit 360° Terrassenfläche - unbefristet!**



**Objektnummer: 7311/604**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	174,83 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	174,83 m²
<b>Bürofläche:</b>	174,83 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.616,15 €
<b>Miete / m²</b>	18,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,76 €
<b>USt.:</b>	723,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



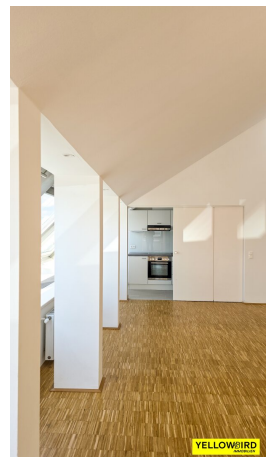
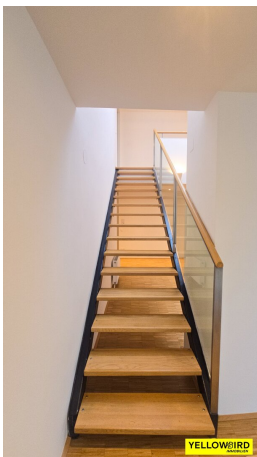
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH

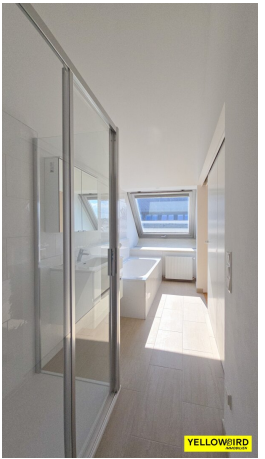




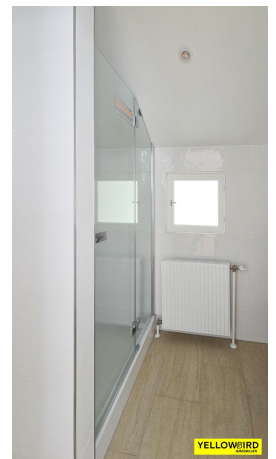


















**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

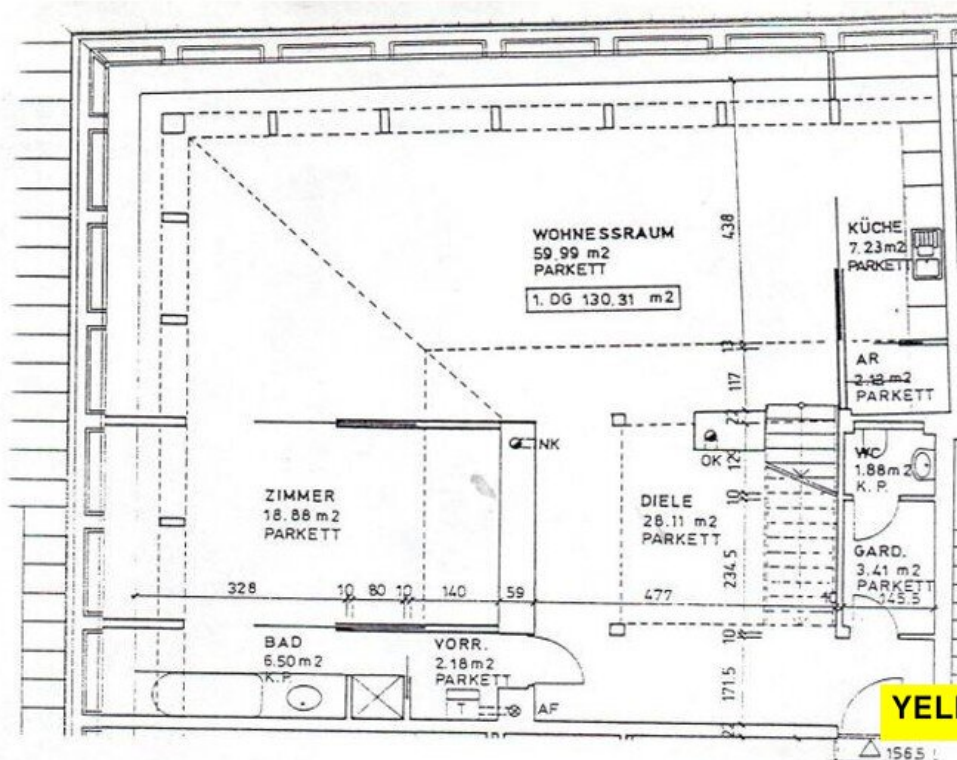


**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

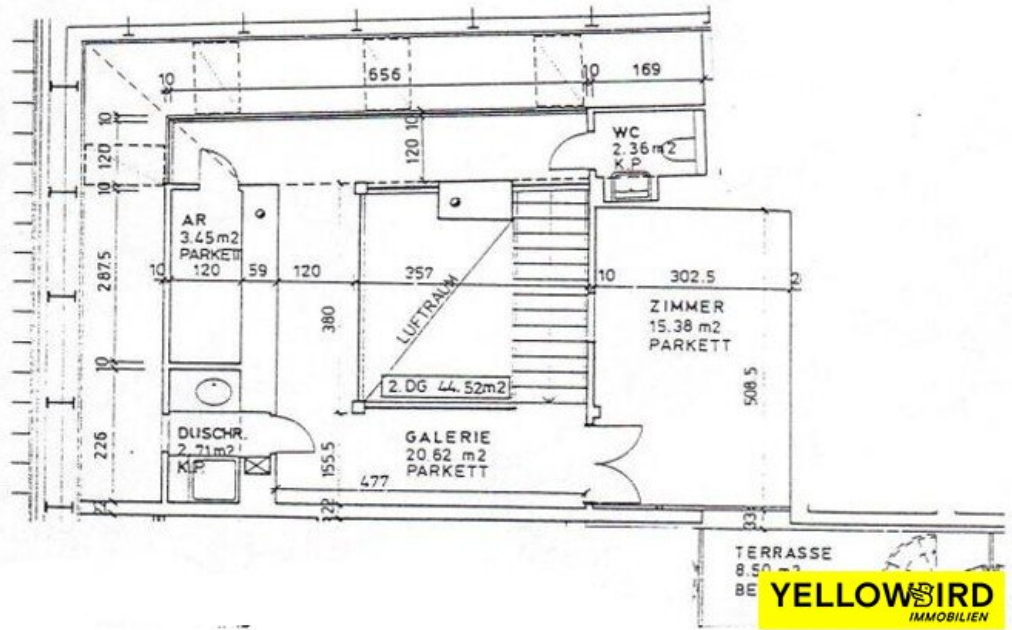
1. Ebene



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

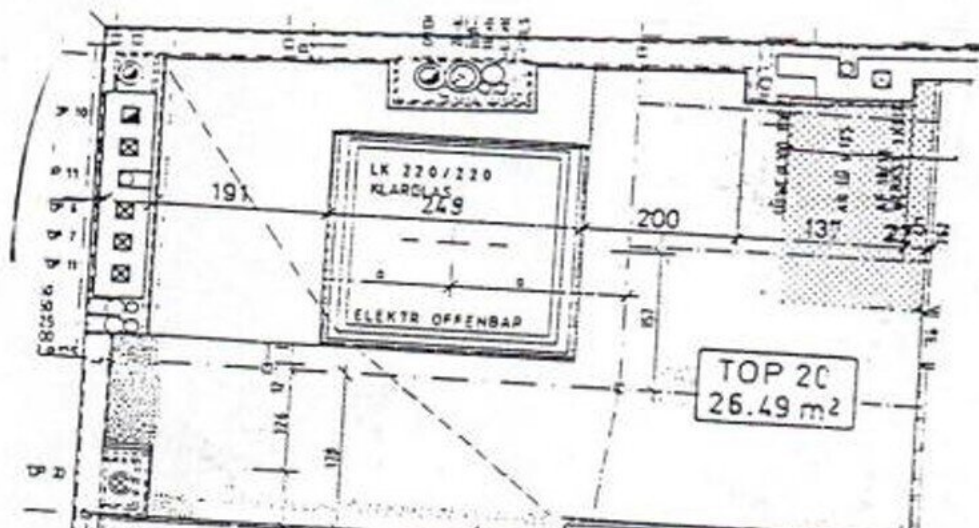


## 2. Ebene





Dachterrasse



## Objektbeschreibung

**"Sehr gut ausgestattete Büro bzw. Praxisfläche, in zentraler Lage des ersten Bezirks - unbefristet!"**

### **Highlights:**

- sehr großer, lichtdurchfluteter Arbeitsraum
- Rundumblick-Terrasse
- solide Ausstattung
- Topanbindung ans öffentliche Verkehrsnetz
- sehr gute Adresse
- unbefristet

### **Eckdaten:**

- 174,83 m<sup>2</sup>
- DG
- zentral begehbare Räume
- 3 Räume
- attraktive Galerie
- 2 Abstellräume
- Einbau-Küche
- Flur
- 2 x Bad
- 2 x WC
- 360° Terrassenflächen rund 26m<sup>2</sup> + 8,5m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Parkettboden
- vollklimatisiert
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- Küche mit Komplett-Ausstattung
- Lift

**HINWEIS: Bei Bedarf ist ein Video - per Download-Link - verfügbar!**

**Kosten:**

Hauptmiete € 3.250,00

Betriebskosten € 300,76

Aufzugskosten € 65,39

**Nettomiete €3.616,15**

USt. 20 % € 723,23

**Bruttomiete € 4.339,38**

Kaution: € 14.000,00

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap