

**Zentrale Bürofläche | 4 Zimmer | Helle Räume |  
Sandwirtgasse 14**



**Objektnummer: 7311/632**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 158,94 m²     |
| <b>Bürofläche:</b>       | 158,94 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 4             |
| <b>WC:</b>               | 2             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.225,16 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.552,59 €    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 327,43 €      |
| <b>USt.:</b>             | 510,52 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



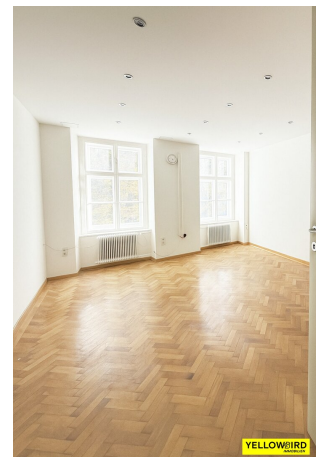
**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





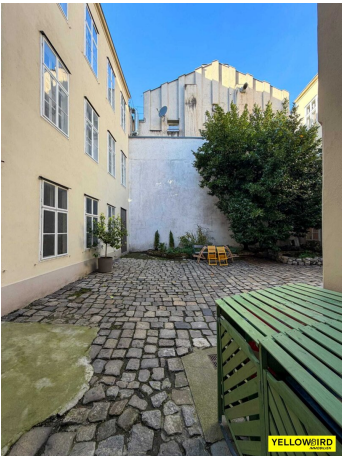
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

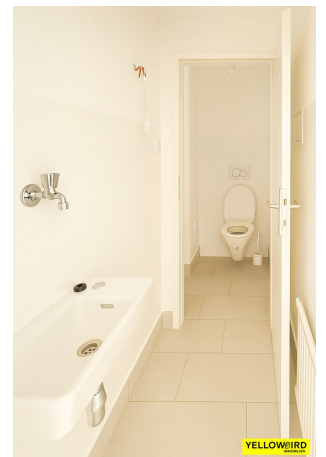


**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

In der begehrten **Sandwirtgasse 14** erwartet Sie eine **lichtdurchflutete Bürofläche** mit **vier großzügigen Räumen**, die durch ihren **durchdachten Grundriss** und **helle Innenhoflage** überzeugen. Alle Fenster sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und sorgen so für ein **angenehmes, konzentriertes Arbeitsumfeld**.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für **Kanzleien, Agenturen oder kreative Unternehmen**, die eine **repräsentative und zugleich ruhige Arbeitsumgebung** suchen.

Die Bürofläche ist **sofort bezugsfertig** und bietet mit ihrer **zentralen Lage** und dem **klassischen Altbaucharme** ein perfektes Gesamtpaket aus Stil, Komfort und Funktionalität.

Der Grundrissplan ist aktuell in Arbeit und wird bald bereitgestellt.

### HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage im 6. Bezirk
- Ruhig
- Helle Räume

### INFOS ZUM BÜRO:

- STOCKWERK: 1.Stock
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: 158,94 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- MÖBLIERT: Waschbecken und WC

- HEIZUNG: Gas
- VERKEHRSANBINDUNG: U4 Pilgramgasse, 12A und 14 A Pilgramgasse & 57A Hirschgasse

#### KOSTEN:

- HAUPTMIETZINS: EUR 2.225,16- zzgl. 20% USt.
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 327,43 - zzgl. 20% USt.
- **GESAMTMIETE BRUTTO: 3.063,11.-**

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- KAUTION: 3 Brutto Monatsmieten
- Provision 3 Brutto Monatsmieten

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein

wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap