

**Super zentrale Innenstadtlage - Topsanierter Zustand -  
Ruhige Innenhofausrichtung**



**Objektnummer: 17220**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,16 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	69,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.556,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.747,82 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,81 €
<b>USt.:</b>	349,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.292,15 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Luschnig**

engelreal immobilien gmbh



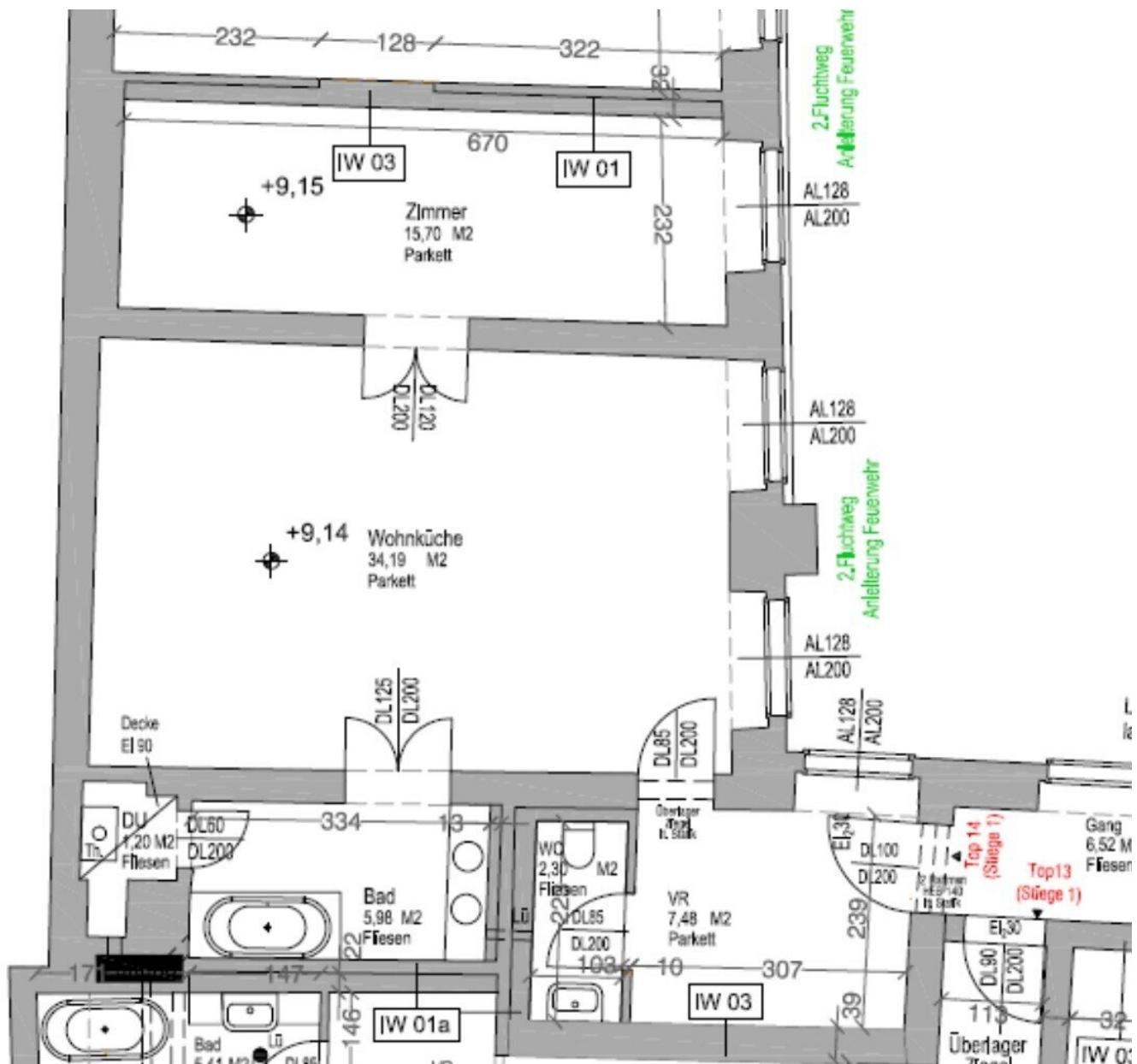












# Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese herrliche Altbaufläche direkt im Herzen des 1.Bezirks beim Lugeck.

## **Wohnung:**

Die Immobilie befindet sich in absoluter Top-Innenstadtlage und ist zum ruhigen Innenhof des Gebäudes ausgerichtet!

Sie ist mit hochwertigen Parkettböden und einer offenen Küche ausgestattet, die Sanitärräume sind neutral verfliest.

Das Wohnzimmer mit der offenen Küche verfügt über ca. 34 m<sup>2</sup>, das zweite Zimmer ist mit ca. 16 m<sup>2</sup> (Raumbreite 2,30m) auch sehr geräumig.

## **Haus:**

Das Gebäude ist in sehr gutem Top-Zustand und bietet vom Eingang bis zur Wohnungstür eine Traumambiente.

Ein Glas-Personenlift bringt Sie bequem zum Büro!

## **Lage:**

Das Gebäude liegt im Herzen des 1.Bezirks direkt beim Lugeck.

Sowohl die U-Bahn-Station "Stephansplatz", als auch "Schwedenplatz" liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die gesamte innerstädtische Infrastruktur steht Ihnen zur Verfügung - BESSER GEHT ES NICHT!!!

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses Geschäftslokal und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!!

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap