

**#SQ - BÜROFLÄCHE IM TOWNHOUSE MIT FREIFLÄCHEN
UND IN KOMPLETTER RUHELAGE BEI
PENZINGERSTARSSE**



Objektnummer: 21002

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	43,07 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,46 m²
Kaltmiete (netto)	635,00 €
Kaltmiete	635,00 €
USt.:	127,00 €

Ihr Ansprechpartner



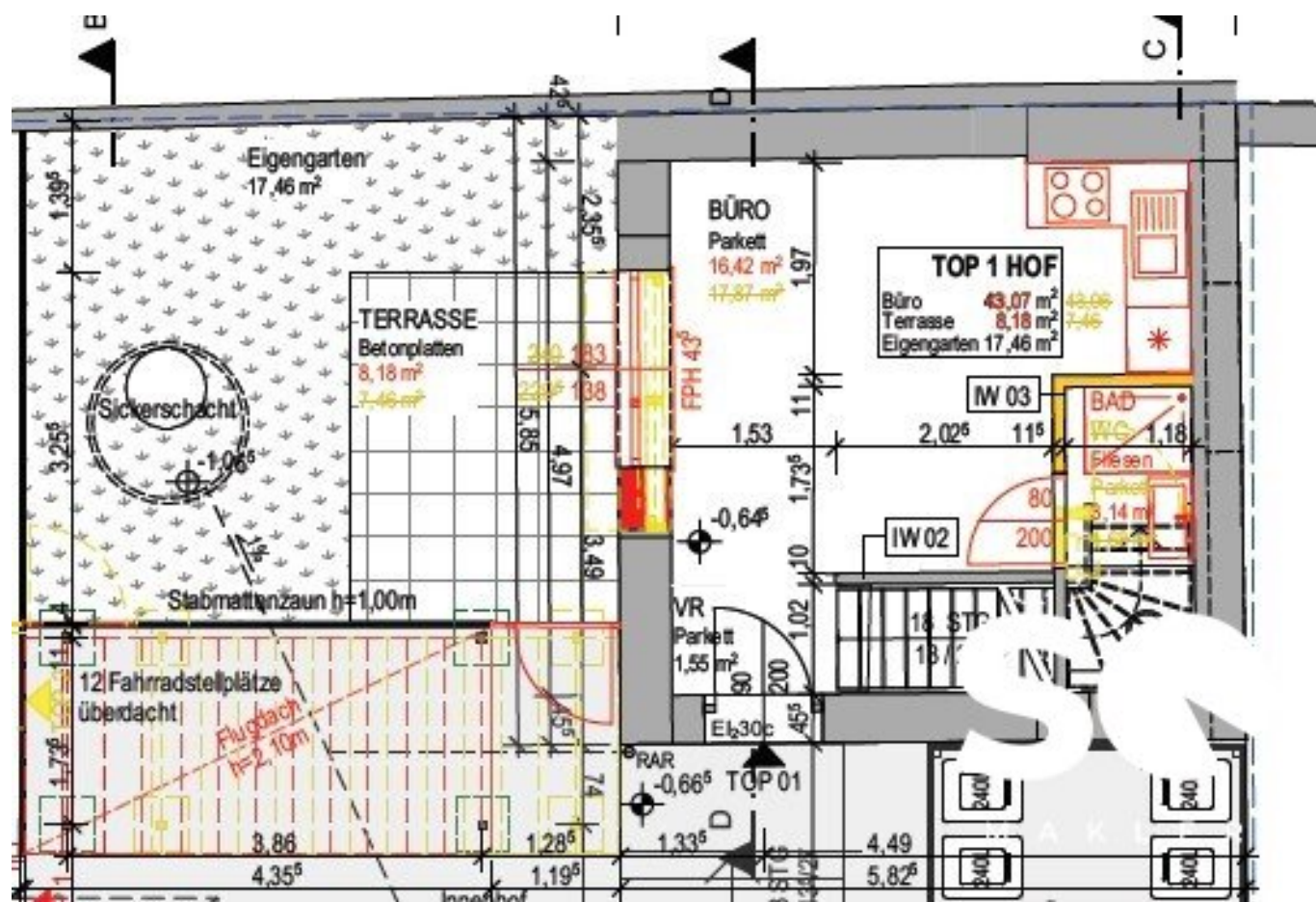
Adam Brandis

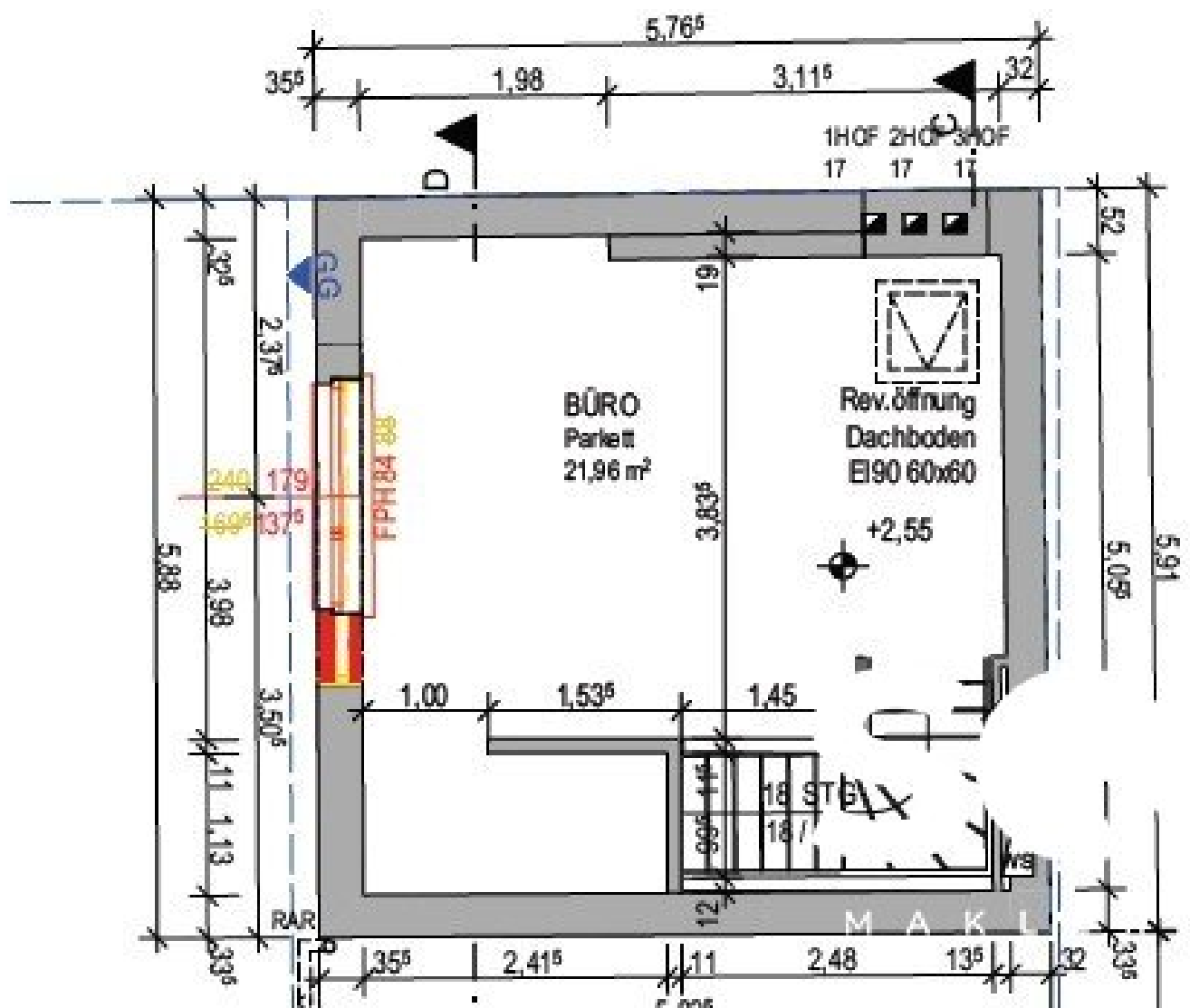
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815

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







Objektbeschreibung

Exklusive Townhouse Maisonette mit Gartenblick in Hofruhelage

In ausgezeichneter Lage nahe der Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee erwartet Sie diese charmante Maisonette. Gelegen in einem malerischen Hofhaus, das aktuell umfassend saniert wird, besticht die Einheit durch ihre absolute Hofruhelage, umgeben von viel Grün. Die Nutzung als Büro oder Atelier ist hier ideal vorstellbar. Bei Bedarf können im Haus zusätzliche Flächen wie Lager- oder weitere Büroräume angemietet werden.

Technische Highlights & Ausstattung

Die umfassende Sanierung dieses Objekts wird bis Jahresende abgeschlossen sein und bietet Ihnen moderne, hochwertige Ausstattung:

- **Erdgeschoss:** Verfügt über elegante **Verfliesung** und eine effiziente **Fußbodenheizung**. Eine **neue Einbauküche** wird installiert.
- **Obergeschoss:** Ausgestattet mit stilvollem **Parkettboden** und klassischen **Radiatoren**.
- **Heizung:** Eine **neue Gastherme** gewährleistet moderne und sparsame Wärmeversorgung.

Warum diese Immobilie einzigartig ist:

- **Lage:** Exklusives Viertel mit hervorragender Anbindung an Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee.
- **Ruheoase:** Absolute Hofruhelage garantiert eine ungestörte Atmosphäre, umgeben von einem begrünten Innenhof.
- **Vielseitigkeit:** Perfekt geeignet für kreative oder berufliche Nutzungen (Büro, Atelier).
- **Erweiterbar:** Zusätzliche Lager- oder Büroräume können bei Bedarf angemietet werden.

Eckdaten:

- Nutzfläche. ca. 43,07 m²

- Terrasse: ca. 8,18 m²
- Garten: ca. 17,46 m²
- Räume: 2
- Offene Küche
- Bad mit Toilette

Kosten:

- Miete netto: 635,00 zzgl. USt.
- Voraussichtliche Betriebskosten netto: ca. € 2,2 / m² zzgl. USt.
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- Vergebührung des Mietvertrags je nach Vertragslaufzeit

Kontakt Daten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap