

## **Modernes Büro bzw. Ordination in sehr guter Lage / Nähe Hauptbahnhof!**



Büro

**Objektnummer: 9018**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2008                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 290,45 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 9                                       |
| <b>WC:</b>               | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.808,94 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.438,31 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 610,68 €                                |
| <b>USt.:</b>             | 687,67 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

12.377,92 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Evelyn Pellmann

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien

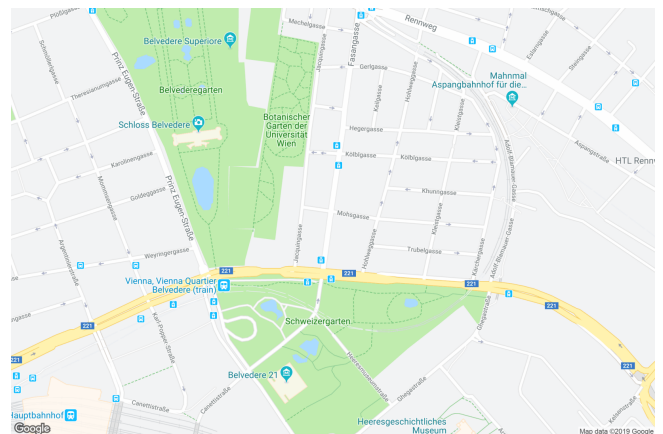
T +43 1 87 96 333



Mitglied des  
immobilienring.at

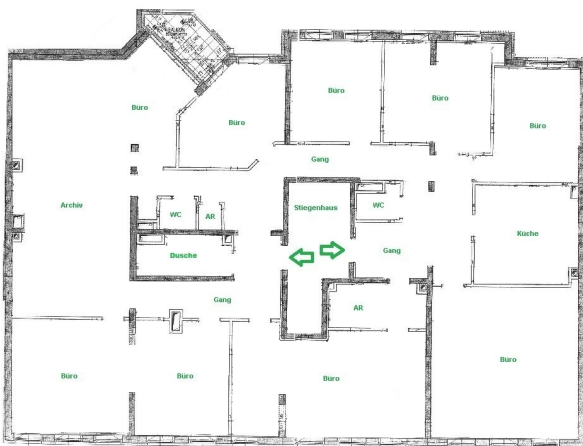


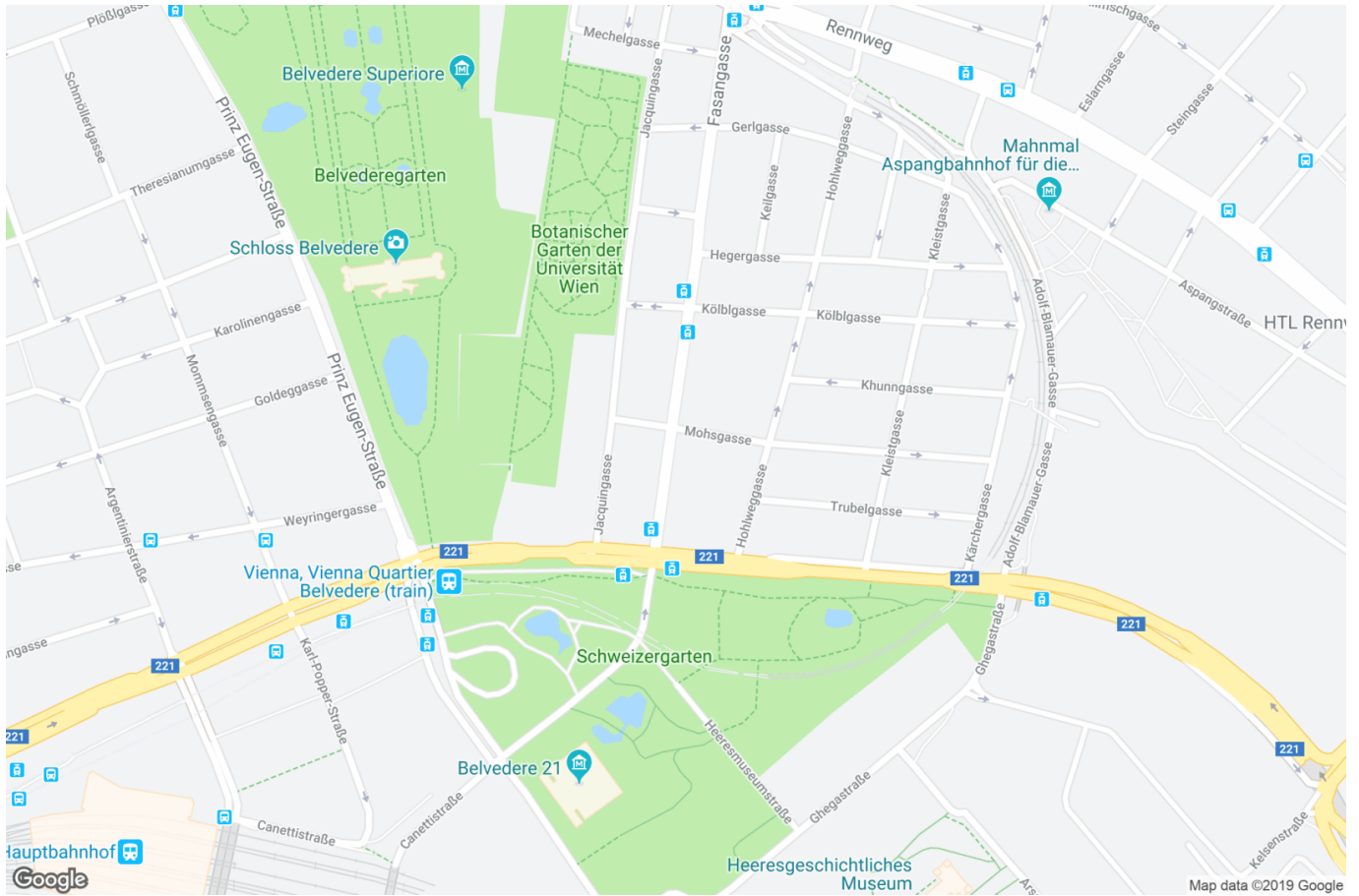


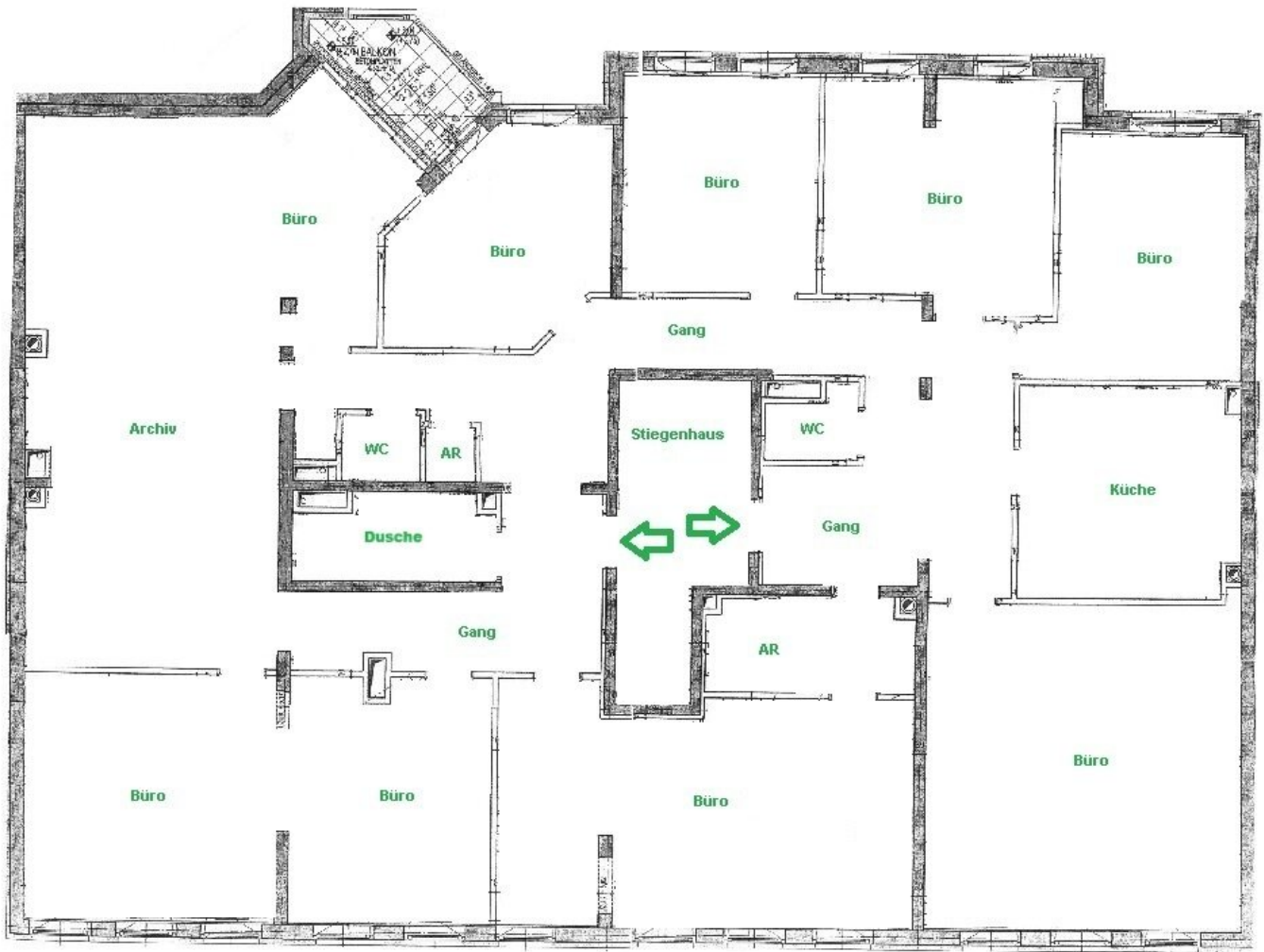












## Objektbeschreibung

**Die hellen Räumlichkeiten im 1. Liftstock sind perfekt für eine Nutzung als Büro bzw. Ordination geeignet!**

Durch einen bzw. zwei Eingänge gelangen Sie in den ringförmig angelegten Vorraum. Über diesen sind 9 Büro/Zimmer mit ca. 15 - 33 m<sup>2</sup> zentral begehbar.

Weiters ein Archiv mit ca. 39 m<sup>2</sup>, 2 getrennte WC, Dusche und eine großzügige Teeküche mit ca. 15 m<sup>2</sup>, sowie die ca. 4,5 m<sup>2</sup> große Loggia mit Blick in den weiträumigen, ruhigen Innenhof.

3 Kellerabteile und ein allgemeiner Fahrradabstellraum runden das Gesamtpaket ab. Der barrierefrei Zugang ist gewährleistet.

Der praktische PKW Tiefgaragenabstellplatz im Haus ist inkludiert.

Sehr gute Infrastruktur: Hauptbahnhof (10 Gehminuten), Belvedere (5 Gehminuten) Penny, Hofer, Billa, Dm, sowie viele mehr in ca. 5 Gehminuten erreichbar, ...

**Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### 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 <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.