

Topsaniertes Altbaubüro in Bestlage der Josefstadt***



Objektnummer: 7237

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Bürofläche:	122,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	1.575,00 €
Kaltmiete	1.820,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	364,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kreamsner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

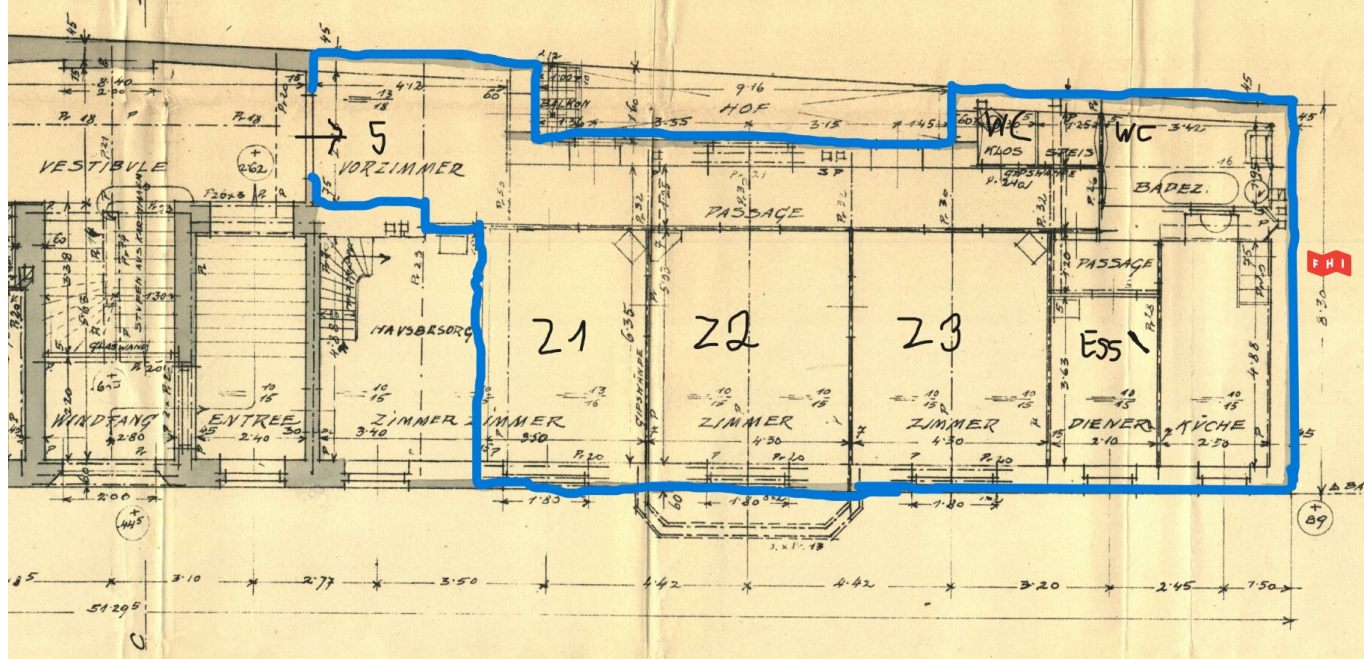








PARTERRE



Objektbeschreibung

Dieses exquisite Altbaubüro befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Josefstadt, eingebettet in eine charmante Alleegasse mit altem Baumbestand. Das Objekt wurde kürzlich saniert und verbindet auf perfekte Weise den historischen Charme eines Altbaus mit modernstem Komfort. Mit seiner guten Ausstattung, großzügigen Raumaufteilung und ausgezeichneten Infrastruktur bietet es die idealen Voraussetzungen für ein anspruchsvolles Arbeitsumfeld.

Ausstattung:

Lage:

Die Josefstadt, der 8. Bezirk Wiens, zeichnet sich durch ihren historischen Flair, elegante Altbauten und eine hervorragende Infrastruktur aus. Die Alleegasse ist besonders ruhig und grün, zugleich befindet sich das Büro in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften, sowie in die Innenstadt.

Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (U6), Straßenbahn (2, 5, 46) und Buslinien (13A,48A), in wenigen Minuten erreichbar
- PKW: Gute Erreichbarkeit über zentrale Verkehrsadern • **Umgebung:** Historische Gebäude, Kultureinrichtungen, und Naherholungsmöglichkeiten im Rathauspark und im benachbarten Museumsquartier.
- **Repräsentative AltbauDetails:** Hohe Decken, Fischgrätparkett und originale Flügeltüren
- **Moderne Sanierung:** Hochwertige Elektro- und IT-Verkabelung, neue Fenster mit Schallschutz, energieeffiziente Heizsysteme (Infrarotpaneel), neue Küche mit allen Geräten, 2 WC`s Badezimmer, mehrere helle, großzügige Büroräume, Separater Besprechungsraum

Besonderheiten Dank der umfassenden Renovierung ist das Büro sofort bezugsfertig und

bietet sowohl stilvolle Repräsentationsmöglichkeiten als auch eine produktive Arbeitsatmosphäre. Die exklusive Lage und das unverwechselbare Ambiente machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Kontakt Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte unter: ck@fhi.at mobil unter +43 69910749339 Christian Kremsner

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap