

**Helles Büro in absoluter Ruhelage im 19. Bezirk – Nähe
S-Bahn Oberdöbling, Wintergarten & Gartenblick**



Objektnummer: 1945/2218

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,20 m ²
Bürofläche:	84,20 m ²
Zimmer:	3,50
WC:	2
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.800,00 €
Miete / m²	21,38 €
USt.:	360,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Archt. Valentina Saporiti

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien









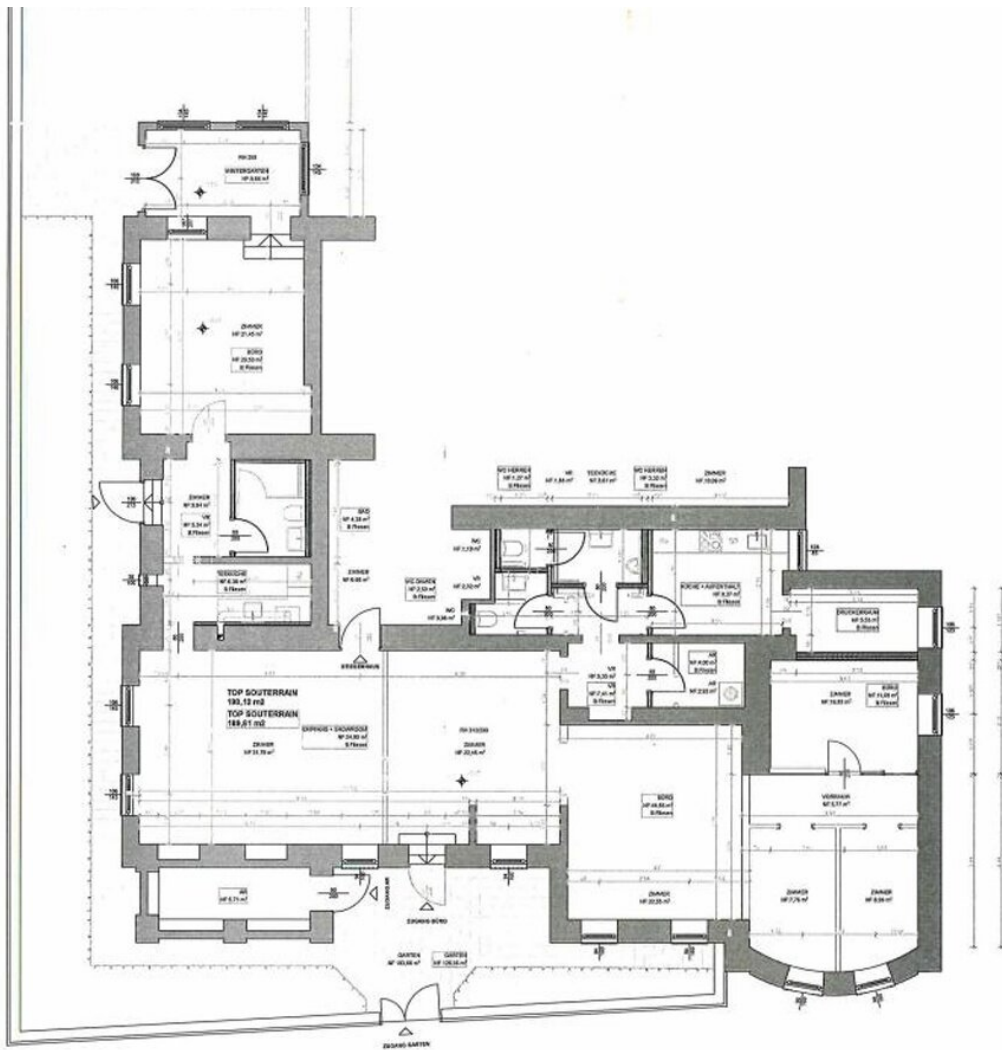


Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
117.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle und vielseitig nutzbare Bürofläche in absolut ruhiger Lage im 19. Bezirk. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Gebäude, das von einem umlaufenden Garten umgeben ist und zusätzlich über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten im rückwärtigen Bereich verfügt, wodurch eine angenehme und konzentrierte Arbeitsatmosphäre gewährleistet wird. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen.

Der Zugang erfolgt über einen Eingangsbereich, der mit einem bereits bestehenden Büro gemeinsam genutzt wird. Ein vorgelagerter Raum eignet sich bei Bedarf ideal als Empfangs- oder Wartebereich und kann ebenso als Rezeption genutzt werden.

Das Büro verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 117 m² und kann flexibel entweder als gesamte Einheit oder in zwei getrennten Büroflächen angemietet werden (ca. 70 m² und 47m²). Ein Wintergarten mit Blick in den ruhigen Gemeinschaftsgarten sorgt für eine besonders angenehme Arbeitsatmosphäre. Aufgrund der geschützten Lage und der umgebenden Grünflächen bleibt das Büro auch in den Sommermonaten angenehm kühl, sodass keine Klimaanlage erforderlich ist.

Zur Verfügung stehen zwei separate WCs sowie eine Gemeinschaftsküche zur Mitbenutzung; zusätzlich besteht die Möglichkeit, innerhalb der Einheit eine eigene Teeküche zu installieren. Die Räume sind sehr hell und profitieren von der absoluten Ruhelage ohne direkten Straßenlärm.

Aufgrund der Raumaufteilung und der ruhigen Umgebung eignet sich die Fläche ideal für Kanzleien, Beratungsunternehmen, Agenturen, Praxen oder andere ruhige Büronutzungen.

Mietkonditionen: Die Anmietung ist flexibel möglich.

Die gesamte Bürofläche kann zu einem monatlichen Mietpreis von € 1.800 zzgl. 20 % USt. angemietet werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit, auch nur eine der beiden getrennten Büroeinheiten anzumieten. In diesem Fall beträgt die monatliche Miete für Einheit 1 €1.000 zzgl. 20 % USt. und für Einheit 2 €1.200 zzgl. 20 % USt..

Die angeführten Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten, zuzüglich Umsatzsteuer.

Der Energieausweis wird seitens des Eigentümers in Kürze nachgereicht.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap