

Therapieräume/ Pilatesstudio/ Atelier: Absolutes Lichtjuwel im Dachgeschoss zur Vermietung



Objektnummer: 1856/93

Eine Immobilie von Immosamet GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	231,23 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.543,53 €
Kaltmiete	3.295,03 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	751,50 €
Provisionsangabe:	

11.862,11 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

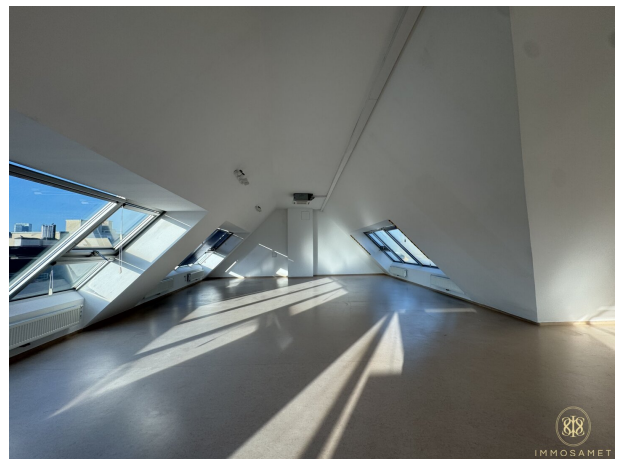
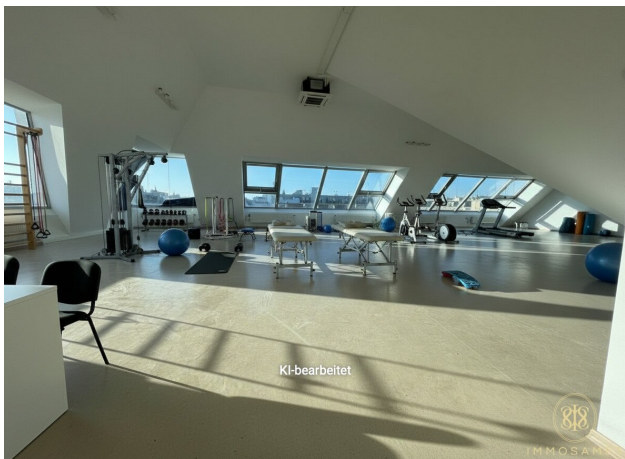


Samet Erdinc

Immosamet GmbH
Fischerstiege 4-8
1010 Wien

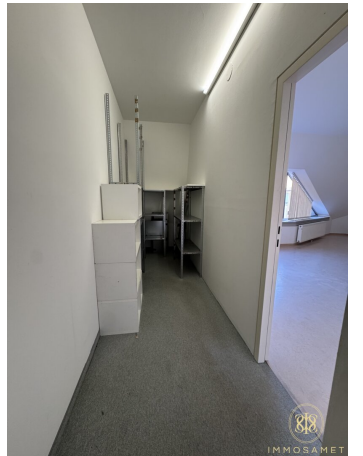
T +43 660 608 06 08
H +43 660 608 0 608

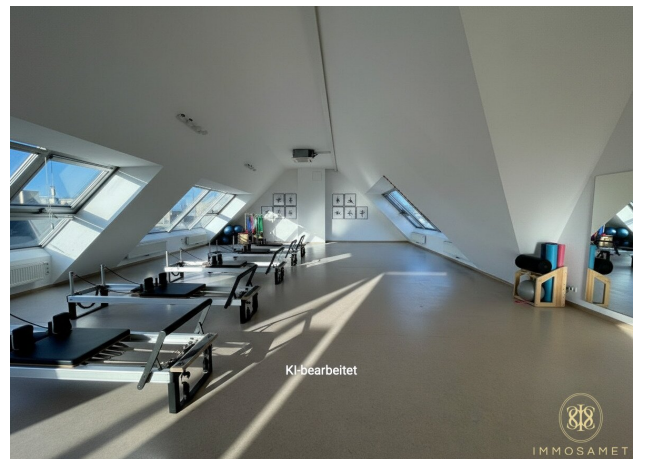
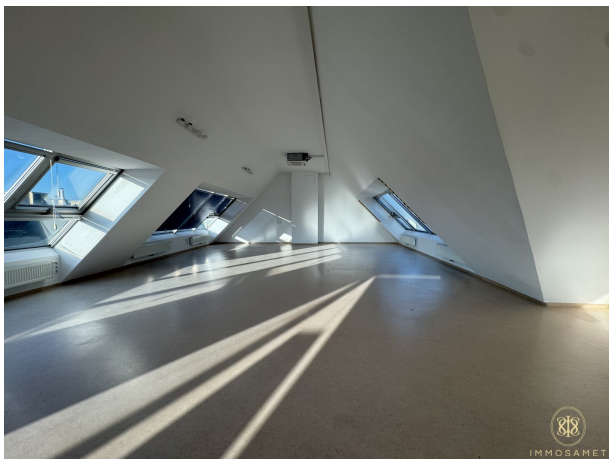
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





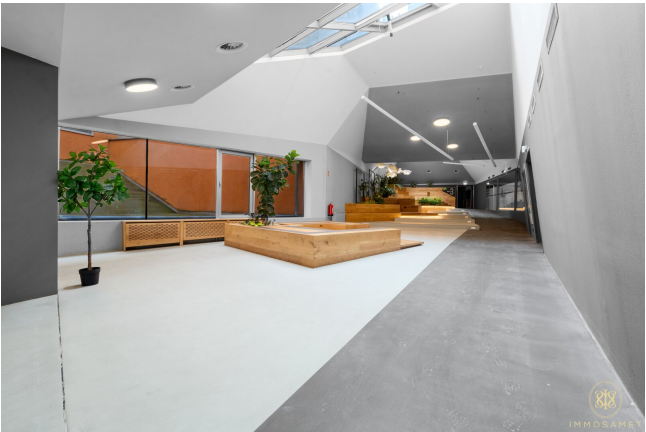














Objektbeschreibung

Das lichtdurchflutete Dachgeschoss erstreckt sich über zwei Etagen und bietet einen besonderen Blick über die Dächer Wiens. Trotz Dachgeschoss sorgen vier Klimageräte, UV isolierte Fenster und maßgefertigte Jalousien für eine angenehme Raumtemperatur in Sommer und Winter. Die Räumlichkeiten bestechen durch eine geschickte Aufteilung: Ein großer Raum als Empfang, gefolgt von einem großzügigen Treppenaufgang in das obere Stockwerk. Lager- und Abstellraum unter der Treppe. Im oberen Teil gibt es einen Hauptraum mit neuer Küchenzeile sowie einen separaten Raum.

Die zwei Etagen bieten eine wunderbare Arbeitsatmosphäre - überzeugen Sie sich selbst!

Das Gebäude allgemein bietet einen modernen, offenen Eingangsbereich, in dem sich Kunden/Klienten gut aufhalten können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Seminarraum im EG jederzeit (nach Reservierung) zu nutzen. Das Büro selbst liegt im 5. OG und ist mit dem Aufzug zentral begehbar. Zwei getrennte WC Anlagen befinden sich direkt neben dem Büro am Gang.

Insgesamt ist der Standort äußerst attraktiv: Direkt am Waldmüllerpark gelegen, bietet er Erholung in der Mittagspause und ist keine 8 Autominuten vom Hauptbahnhof entfernt. Öffentlich erreicht man das Büro bequem über den Matzleinsdorfer Platz (8 Min.) oder Kliebergasse (6 Min.).

Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

Zusammengefasst: Bauteil 1/ Büro 5. OG/ 5.2: **231,23qm** für **2.543,53€** (11€/qm) zzgl. 751,50 BK (3,25€/qm)

Neben diesem Gewerbeobjekt stehen in dem selben Gebäude folgende Flächen zur Vermietung:

- Bauteil 1/ Büro 4. OG/ 401: **180,81qm** für **2.169,72€** (12€/qm) zzgl. 587,63 BK (3,25€/qm)
- Bauteil 1/ Büro 5. OG/ 5.3: **191,91qm** für **2.111,01€** (11€/qm) zzgl. 623,71 BK (3,25€/qm) (ab 01.05. verfügbar!)
- Bauteil 2/ Büro 2. OG/ 2.1: **208,24qm** für **2.290,64€** (11€/qm) zzgl. 676,78 BK

(3,25€/qm)

- Bauteil 2/ Büro 3. OG/ 3.2: **165,00qm** für **2.145,00€** (13€/qm) zzgl. 536,25 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten
- Bauteil 2/ Büro 3. OG/ 3.1: **219,80qm** für **2.857,40€** (13€/qm) zzgl. 714,35 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten
- Bauteil 3/ Büro EG/ 0.4: **174 qm** für **2.262€** (13€/qm) zzgl. 565,50 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten
- Bauteil 3/ Büro 3. OG/ 3.1: **118,00qm** für **1.534,00€** (13€/qm) zzgl. 383,50 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten
- Bauteil 3/ Büro 3. OG/ 3.2: **148,00qm** für **1.924,00€** (13€/qm) zzgl. 481,00 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

Alle Beträge verstehen sich als Nettobeträge!

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://immosamet.service.immo/registrieren/de) - <https://immosamet.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap