

**Büro und Wohnen kombiniert! Herrliche Freifläche
vorhanden! NEUBAU Erstbezug!**



20240920_102904

Objektnummer: 1939/164161

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	34,00 m ²
Nutzfläche:	77,94 m ²
Gesamtfläche:	77,94 m ²
Bürofläche:	43,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaltmiete (netto)	753,65 €
Kaltmiete	916,67 €
Miete / m ²	11,60 €
Betriebskosten:	163,02 €
USt.:	183,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

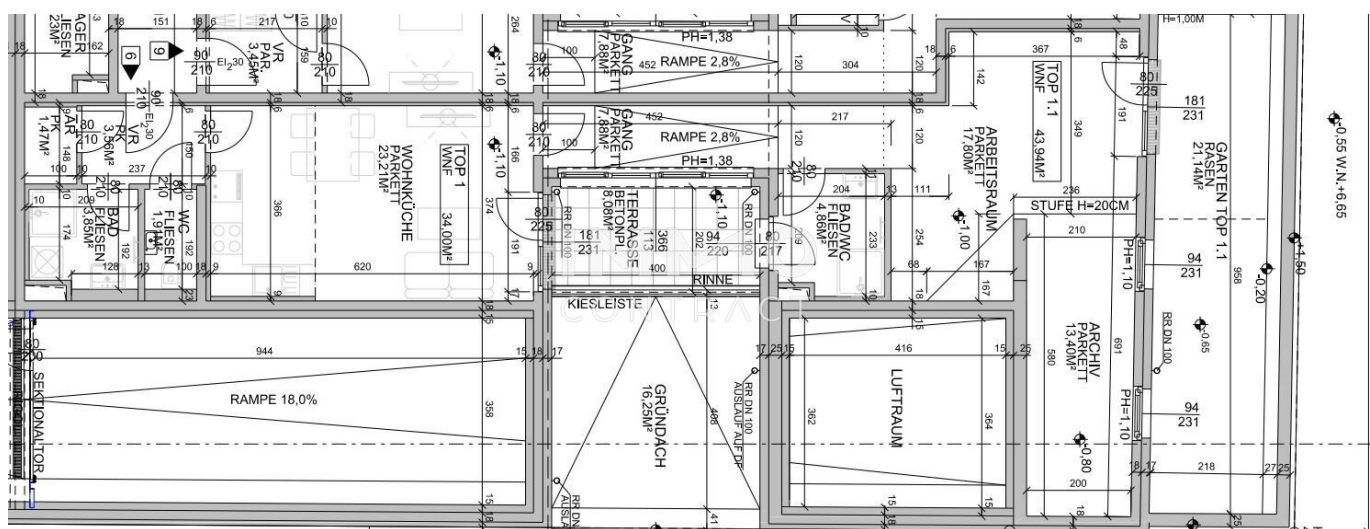


Martin Steininger









Objektbeschreibung

Wohnen & Büro kombiniert – 78 m²

Objektbeschreibung:

Diese helle und moderne 78 m² große Einheit bietet eine perfekte Kombination aus Wohn- und Bürofläche

Ideal für alle, die Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden möchten, ohne Kompromisse bei Komfort und Funktionalität einzugehen.

Flächenaufteilung:

- **Wohnfläche/Bürofläche:** ca. 78 m²
- **Zimmer:** 2 Räume, großzügig geschnitten und durch einen Gang getrennt
- **2 Bäder** mit Dusche
- **Garten:** ca. 21 m², ideal zum Entspannen
- **Terrasse:** ca. 8 m², im Atriumstil, windgeschützt

Ausstattung:

- **Küche:** Hochwertige Einbauküche der Marke HAKA mit allen Geräten
- **Böden:** Edle Parkettböden
- **Heizung:** Fußbodenheizung, Fernwärme Wien
- **Sonnenschutz:** Integrierte Sonnenschutzsysteme
- **Erstbezug:** Neuwertige Ausstattung

Zusätzliche Optionen:

- **Garagenplatz:** Anmietbar für 110 Euro monatlich
- **Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, 3 BMM Provision

Lage:

Das Objekt liegt in einer zentralen und gut erreichbaren Lage in Wien. Die ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten bietet gleichzeitig Erholung im eigenen Garten und auf der großzügigen Terrasse.

Besonderheiten:

- Erstbezug
- Attraktive Lage
- Optimale Raumaufteilung für Büro und Wohnen
- Gute Verkehrsanbindung

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap