

## **Ruhiges Büro mit Wintergarten im Grünen – 19. Bezirk, Nähe S-Bahn Oberdöbling**



**Objektnummer: 1945/2241**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,28 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

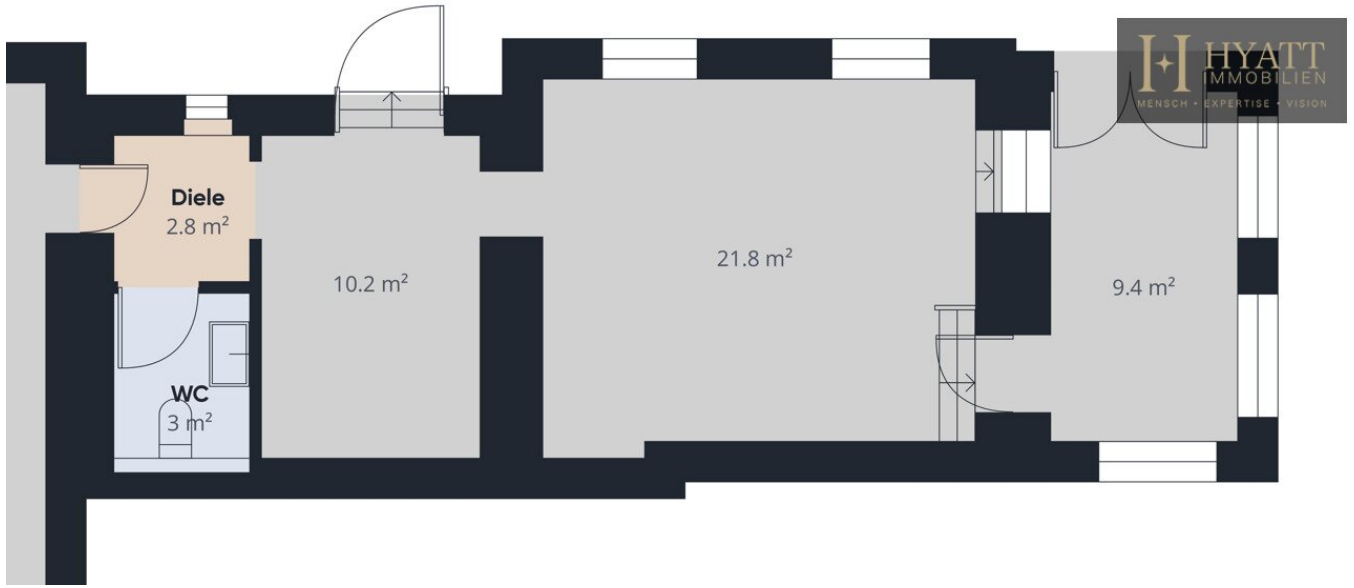


**Archt. Valentina Saporiti**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
117.2 m<sup>2</sup>

(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 **ca. 47 m<sup>2</sup> große Büroeinheit in absoluter Ruhelage im 19. Bezirk nahe der S-Bahn Oberdöbling.**

Die Einheit ist Teil einer insgesamt **ca. 117 m<sup>2</sup> großen Bürofläche**, welche optional auch vollständig angemietet werden kann.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Gebäude, das von einem umlaufenden Garten umgeben ist und zusätzlich über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten im rückwärtigen Bereich verfügt.

Diese Einheit verfügt über einen **separaten Eingang**, wodurch eine besonders unabhängige Nutzung möglich ist.

Ein **Wintergarten mit Blick in den ruhigen Gemeinschaftsgarten** schafft eine besonders angenehme Arbeitsatmosphäre und eignet sich ideal als Besprechungs- oder Aufenthaltsbereich.

Die Einheit verfügt über ein **eigenes WC**, zusätzlich besteht die Möglichkeit, innerhalb der Bürofläche eine **Teeküche zu installieren**.

Die ruhige Grünlage ohne direkten Straßenlärm sowie die gute Belichtung schaffen eine sehr angenehme Arbeitsumgebung.

### Ausstattung im Überblick

- Wintergarten mit Gartenblick
- separater Eingang
- ruhige Lage im Grünen
- Teeküche möglich
- S-Bahn Oberdöbling in ca. 3 Gehminuten

### Mietkonditionen

Die Anmietung ist flexibel möglich.

Die monatliche Miete für diese Büroeinheit beträgt

**€ 1.000 inkl. Betriebskosten, zzgl. 20 % USt.**

Alternativ können **beide Büroeinheiten gemeinsam angemietet werden**, wodurch sich eine Gesamtfläche von ca. **117 m<sup>2</sup>** ergibt. Die monatliche Gesamtmiete beträgt in diesem Fall

**€ 1.800 inkl. Betriebskosten, zzgl. 20 % USt.**

**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