

**Extravagante 3,5-Zimmer ATELIER-BÜRO mit  
WohnenMöglichkeit und tolle Terrasse- BESTLAGE  
1050-MARGARETEN!**



**Objektnummer: 40**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramperstorffergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,30
Kaltmiete (netto)	875,00 €
Kaltmiete	1.035,09 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,50 €
Betriebskosten:	160,09 €
USt.:	207,02 €
Provisionsangabe:	

3.726,32 € inkl. 20% USt.

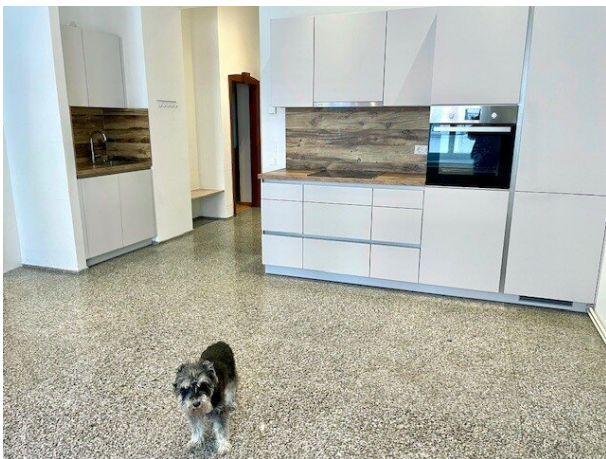
## Ihr Ansprechpartner





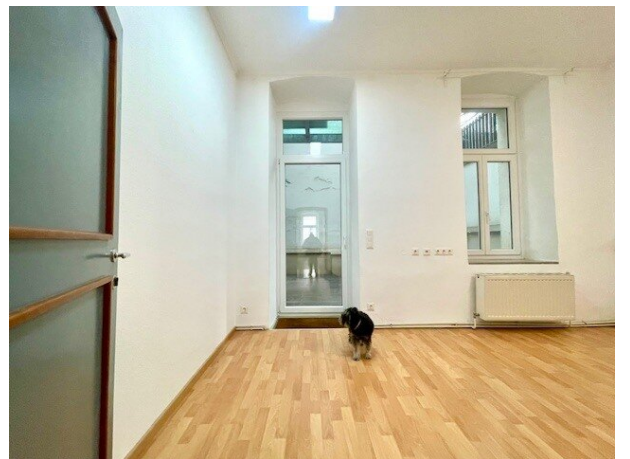
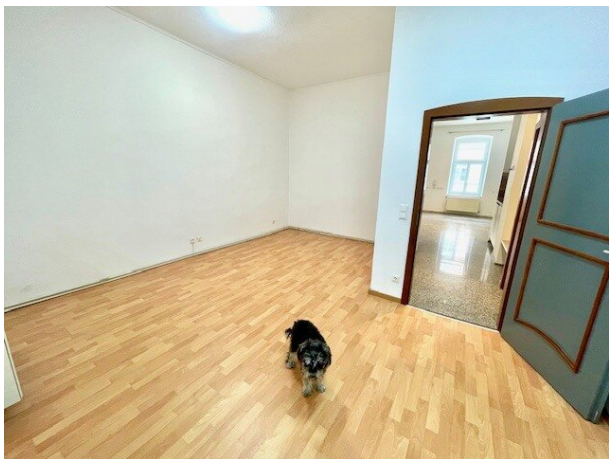


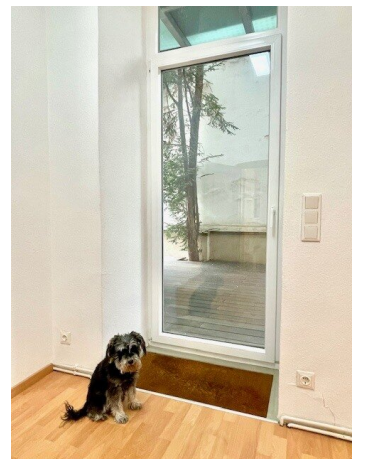
































## Objektbeschreibung

### **Extravagante 3,5-Zimmer ATELIER-BÜRO mit WohnenMöglichkeit und tolle Terrasse- BESTLAGE 1050-MARGARETEN!**

Zur Vermietung gelangt eine herrliche ATELIER-BÜRO-Wohnung mit hofseitige und ruhige TERRASSE !

Diese extravagante **3,5-Zimmer Atelier-Büro-Wohnung** befindet sich in einem Gründerzeithause mit stilvollem Entree? **im Hochparterre** und **besteht aus folgenden Räumlichkeiten:**

- Eingangsbereich/Vorzimmer,
- kleines Zimmer/Raum mit Fenster;
- Bad mit sep. WC, Dusche, Handwaschbecken mit Spiegelschrank;
- großartiges Zimmer/Raum mit offener Designer Küche inkl. aller Einbaugeräte,
- großzügiger Zimmer/Raum mit direktem Zugang auf die herrliche ruhige Terrasse;
- Hofseitige tolle überdachte Terrasse;
- weiteres Zimmer/Raum mit Einbauschränke;

Alle Räume sind ausgestattet mit Parkettböden bis auf das Vorzimmer/Eingangsbereich und der zentraler Raum mit der offenen Küche, die mit Granitböden ausgestattet sind; und auch die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantiert sonniges Ambiente in einem wunderschönen ATELIER; Bad und WC sind mit Fliesen ausgestattet. Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Naschmarkt - Margaretenstraße!) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln, wie U-Bahn U-4, Bus,

etc... sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap