#SQ - ELEGANTES ALTBAUBÜRO IM ERSTBEZUG – TOP SANIERT MIT 3 RÄUMEN UND FREIFLÄCHE

Objektnummer: 21576

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

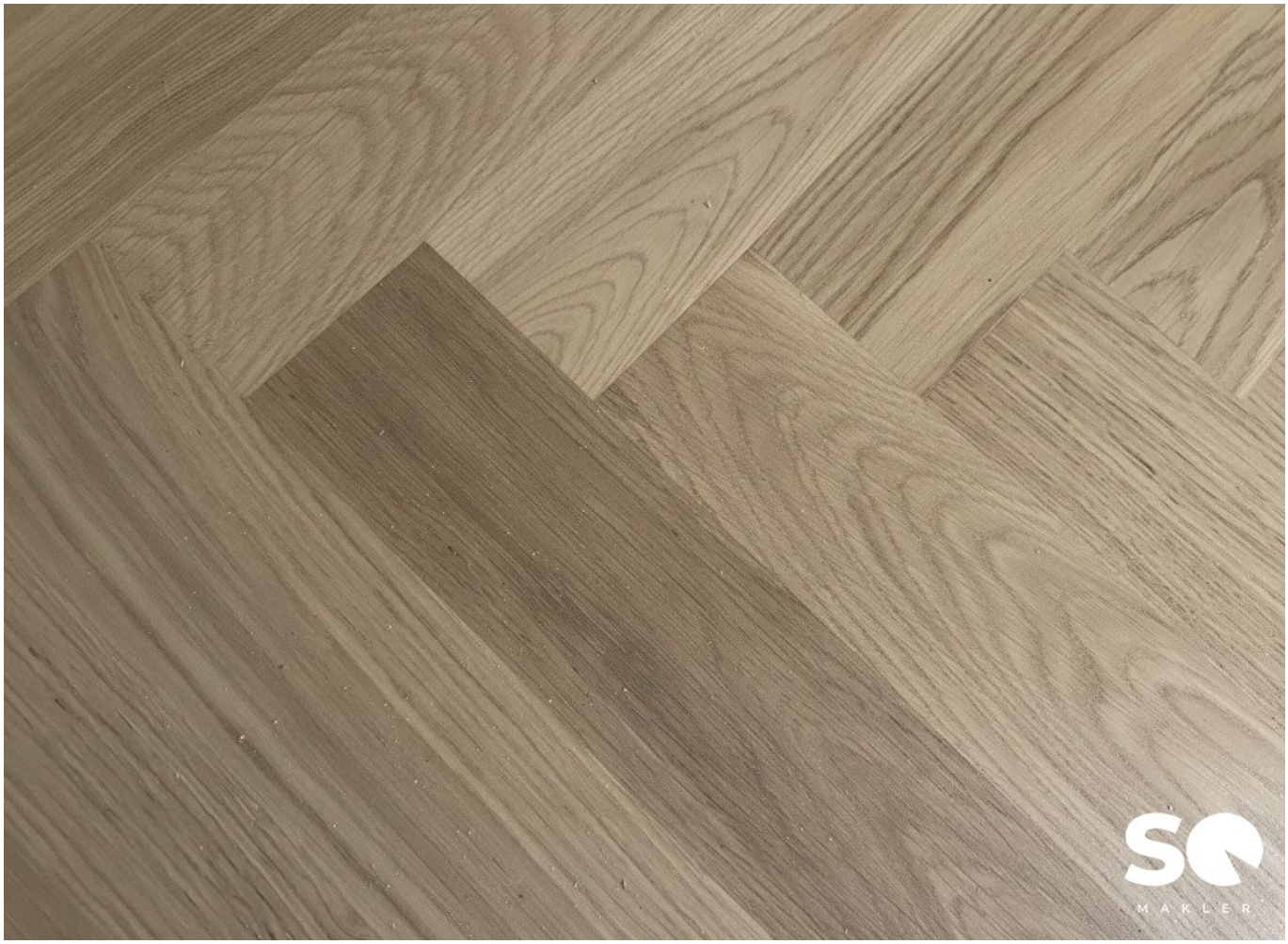
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,12 m²
Gesamtfläche:	88,11 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,50
Kaltmiete (netto)	1.092,19 €
Kaltmiete	1.328,10 €
Betriebskosten:	235,91 €
USt.:	265,62 €

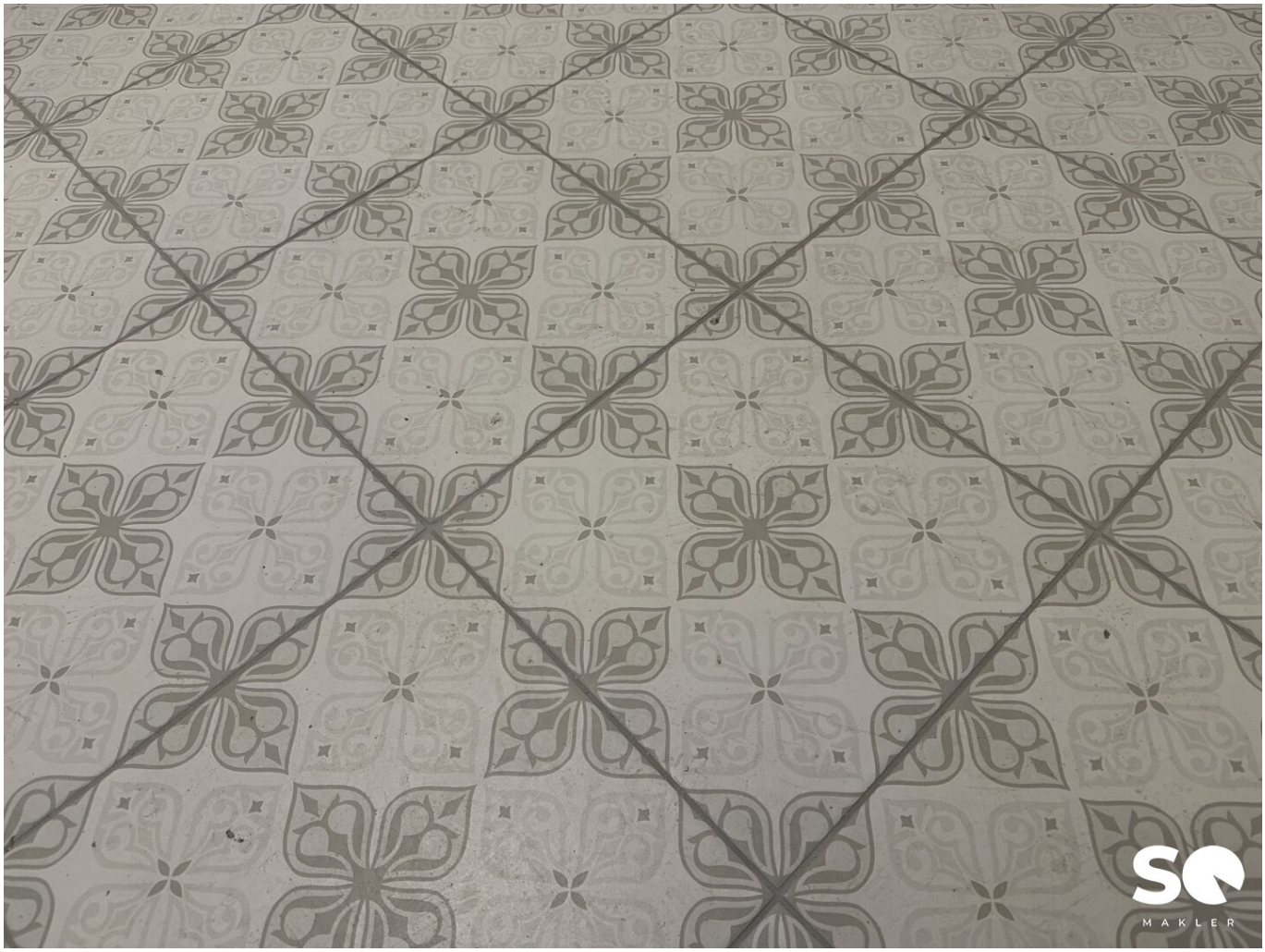
Ihr Ansprechpartner

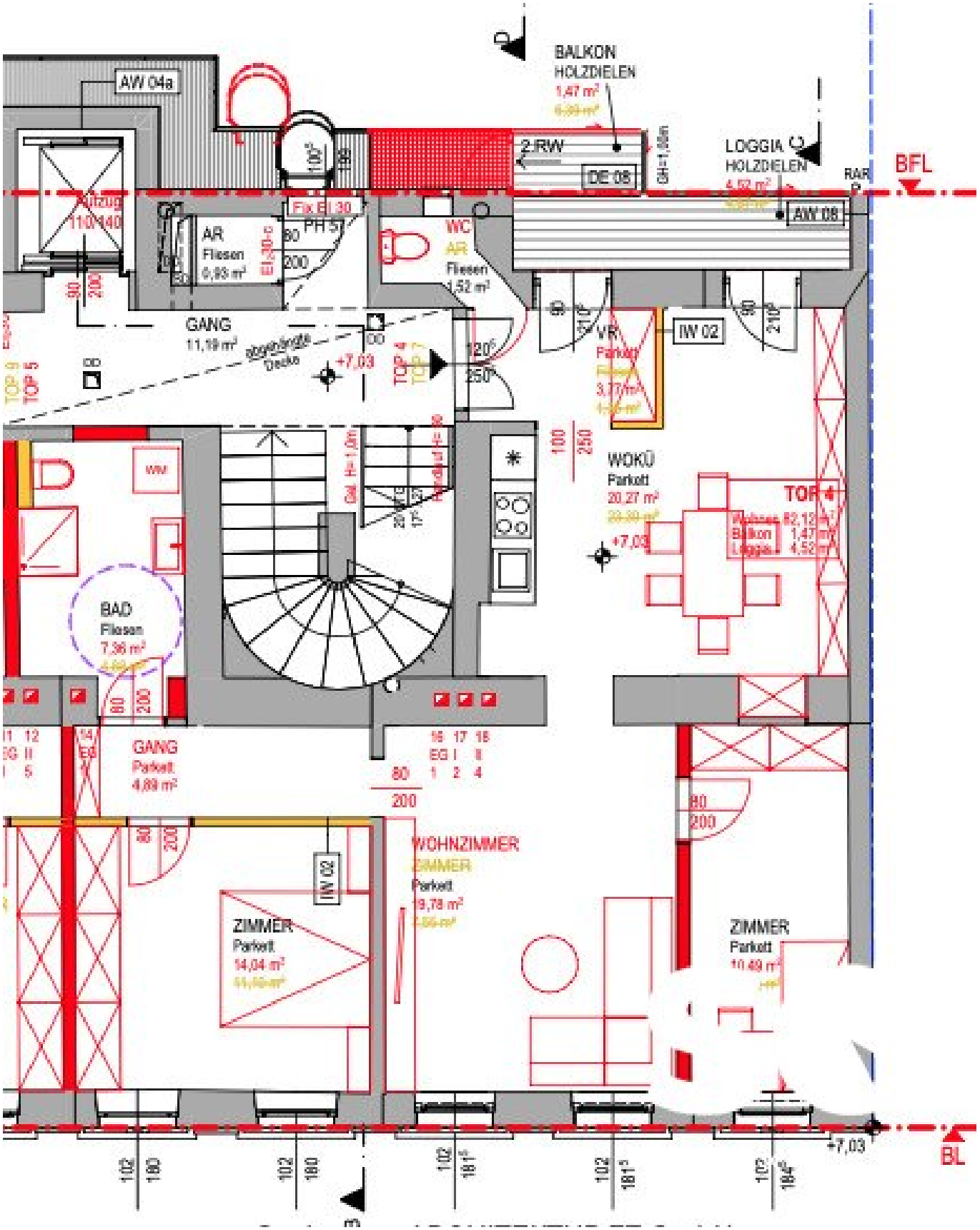
Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815






AW 04a
BALKON
HOLZDIELEN
1,47 m²
2 RW
DE 08
LOGGIA
HOLZDIELEN
4,52 m²
AW 08
BFL
RAR
Abzug
110/140
AR
Fliesen
0,93 m²
Fix EI 30
PH 51
EI 30-c
WC
AR
Fliesen
1,52 m²
GANG
11,19 m²
abgehängte Decke
+7,03
TOP 4
TOP 7
TOP 5
IW 02
VR
Parkett
3,17 m²
WOKÜ
Parkett
20,27 m²
+7,03
TOP 4
Balkon 1,47 m²
Loggia 4,52 m²
WW
BAD
Fliesen
7,36 m²
Geländer H= 1,0m
Handlauf H= 90
GANG
Parkett
4,89 m²
WOHNZIMMER
ZIMMER
Parkett
19,78 m²
ZIMMER
Parkett
14,04 m²
ZIMMER
Parkett
10,49 m²
+7,03
BL

Objektbeschreibung

Charmantes Büro in elegantem Gründerzeithaus im Erstbezug

In einer **ausgezeichneten Lage** nahe der Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee erwartet Sie dieses charmante Büro. Gelegen in einem eleganten Gründerzeithaus, besticht die Immobilie durch ihre **praktische Raumaufteilung**, dem revitalisierten Altbauflair, helle Räume durch die sonnige Südausrichtung sowie eine hofseitig gelegene Freifläche. Die Nutzung als **Büro** ist hier ideal vorstellbar. Bei Bedarf können im Haus **zusätzliche Flächen** wie Lager- oder weitere Büroräume angemietet werden.

Warum diese Immobilie einzigartig ist:

- **Lage:** Exklusives Viertel mit hervorragender Anbindung an Penzinger Straße, Mariahilfer Straße und Schlossallee. Gelegen in einer ruhigen Seitenstraße erwartet Sie eine ungestörte Atmosphäre.
- **Vielseitigkeit:** Perfekt geeignet für kreative oder berufliche Nutzungen (Büro, Atelier).
- **Erweiterbar:** Zusätzliche Lager- oder Büroräume können bei Bedarf angemietet werden.

Highlights der Ausstattung & Sanierung

- Die umfassende Sanierung dieses Objekts wird gerade abgeschlossen und bietet Ihnen moderne, hochwertige Ausstattung:
- **Böden**: Im gesamten Objekt erwartet Sie eine Kombination aus stilvollen Parkettböden und eleganter Verfliesung.
- **Küche:** Eine neue Einbauküche wurde installiert.

Eckdaten:

- Nutzfläche. ca. 82 m²
- Loggia: ca. ca. 4,5 m²
- Balkon: ca. 1,5 m²
- Räume: 3
- Bäder: 1
- Toiletten: 2
- Moderne Einbauküche

Kosten:

- Miete netto: € 1.092,19 zzgl. 20% USt.
- Voraussichtliche Betriebskosten netto: ca. € 235,91 zzgl. 20% USt.
- Gesamt netto: € 1.328,10
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- Vergebührung des Mietvertrags je nach Vertragslaufzeit

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter +43 699 814 70 580 oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap