

## Arbeiten, Präsentieren & Wohlfühlen: Geschäftslokal in Top-Lage



**Objektnummer: 22173**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	98,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.999,00 €
Kaltmiete	2.215,40 €
Betriebskosten:	216,40 €
USt.:	443,08 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

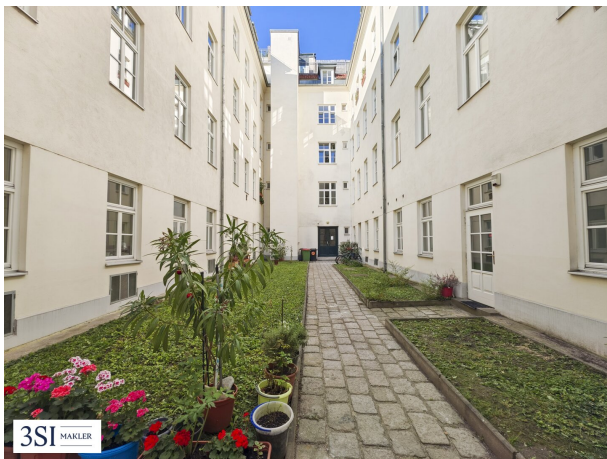
## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





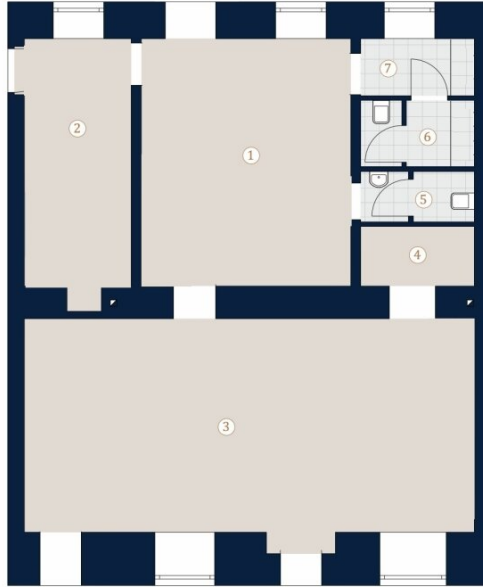


Schönbrunner Straße  
22-24  
1050 Wien

Top 3-4 • EG

Geschäftslokal 98,33 m<sup>2</sup>

- 1 Büro
- 2 Büro
- 3 Büro
- 4 Abstellraum
- 5 WC
- 6 WC
- 7 Küchenzeile



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Geschäftslokal Top 3-4

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Schönbrunner Straße 22–24 und bietet ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Atelier oder Dienstleistungsbetrieb.

Auf rund 98 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei gut geschnittene Räume, die flexibel genutzt werden können. Eine praktische Küchenzeile sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Besonders hervorzuheben ist der ruhige Innenhof, der sich perfekt eignet, um die Mittagspause entspannt abseits des Stadtrubels zu genießen. Die Kombination aus urbaner Toplage und angenehmer Ruhelage macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete öffentliche Anbindung bieten beste Voraussetzungen für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Highlights:

- ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Räume
- Küchenzeile vorhanden
- ruhiger Innenhof
- attraktive Lage auf der Schönbrunner Straße
- sehr gute öffentliche Anbindung
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

KEINE ABLÖSE

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <125m  
Apotheke <225m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <50m  
Universität <525m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <275m  
Post <250m  
Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <675m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap