

## 4-Zimmer Büro in Toplage, Nähe Börse



**Objektnummer: 3780**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	216,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 148,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.470,24 €
<b>Kaltmiete</b>	3.995,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	501,73 €
<b>USt.:</b>	799,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





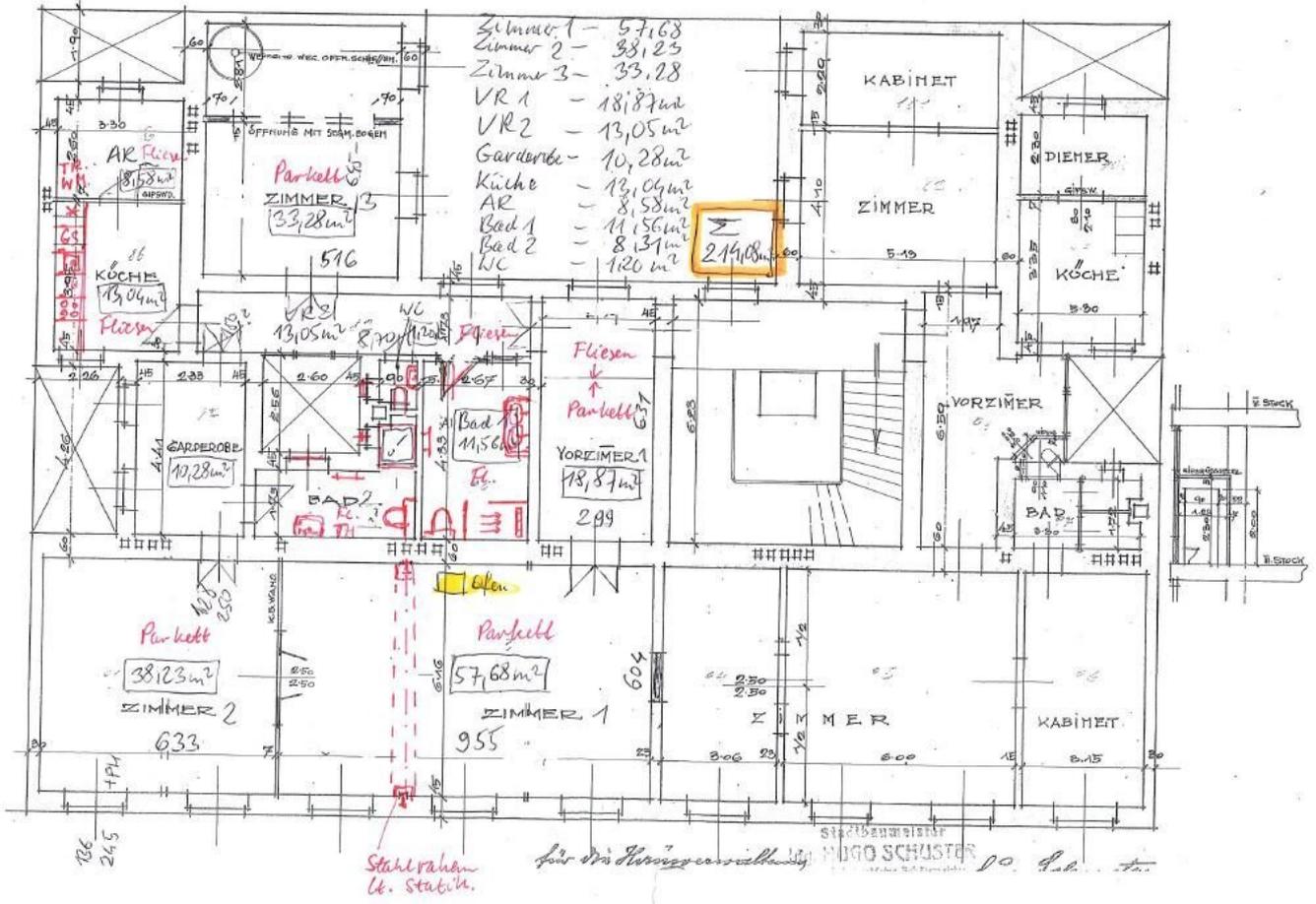








LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein attraktives 4-Zimmer Büro im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Das Büro befindet sich im 3. Stock eines im Jahre 1876 erbauten Altbaus. Auf ca. 217m<sup>2</sup> Fläche finden Sie vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen Abstellraum. Parkettböden zieren die Zimmer und die Küche. Das Badezimmer wurde mit hellen Fliesen ausgekleidet.

Sie gelangen in das Büro und werden von einem großzügigen Vorraum begrüßt, den Sie hervorragend als Empfang und Garderobe nutzen können. Von hier führt Sie eine Tür in das Herzstück des Büros. Ein lichtdurchflutetes, ca. 57m<sup>2</sup> großes Zimmer mit offenem Kamin, welches sich zum Beispiel gut als Besprechungsraum eignet. Direkt angrenzend und durch eine schöne Flügeltür abgetrennt, finden Sie einen weiteren Raum, der entweder Platz für mehrere Schreibtische zur Verfügung stellt oder sich als privates Büro für das Management nutzen lässt. Von hier geht es in einen weiteren Vorraum, der Ihnen Zugang zur voll ausgestatteten Küche, einem ebenfalls voll ausgestatteten Badezimmer und den weiteren Zimmern bietet, die sich hofseitig befinden. Beheizt wird das Büro mittels Gasetagenheizung.

Das Büro befindet sich in exklusiver Lage im Zentrum der Stadt und ist mit den Straßenbahnlinien D und 1 schnell erreichbar. Viele Restaurants in der unmittelbaren Umgebung laden zu entspannten Pausen ein.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Büro.

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

Herr Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap