

**Interessantes Büro mit Rohdachbodenfläche (z.B. als Lager) mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit in gut erreichbarer Lage**



**Objektnummer: 1516**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gießaufgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	256,53 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	122,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 98,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.903,09 €
Kaltmiete	2.173,03 €
Betriebskosten:	269,94 €
USt.:	434,61 €
Provisionsangabe:	

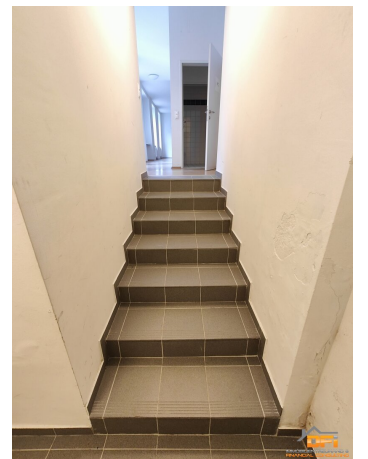
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

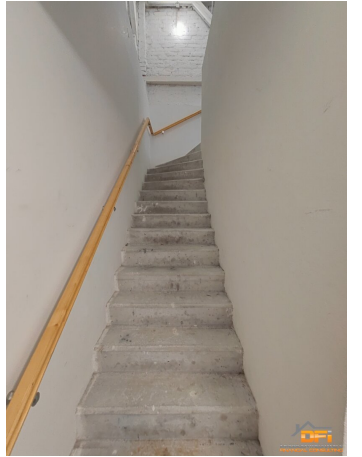
DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2

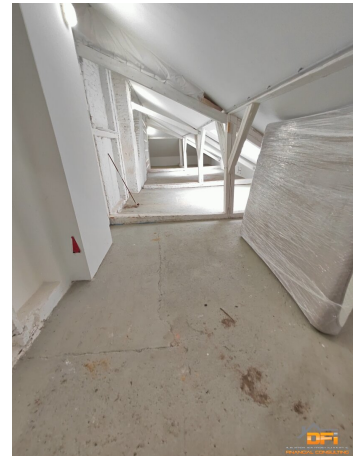








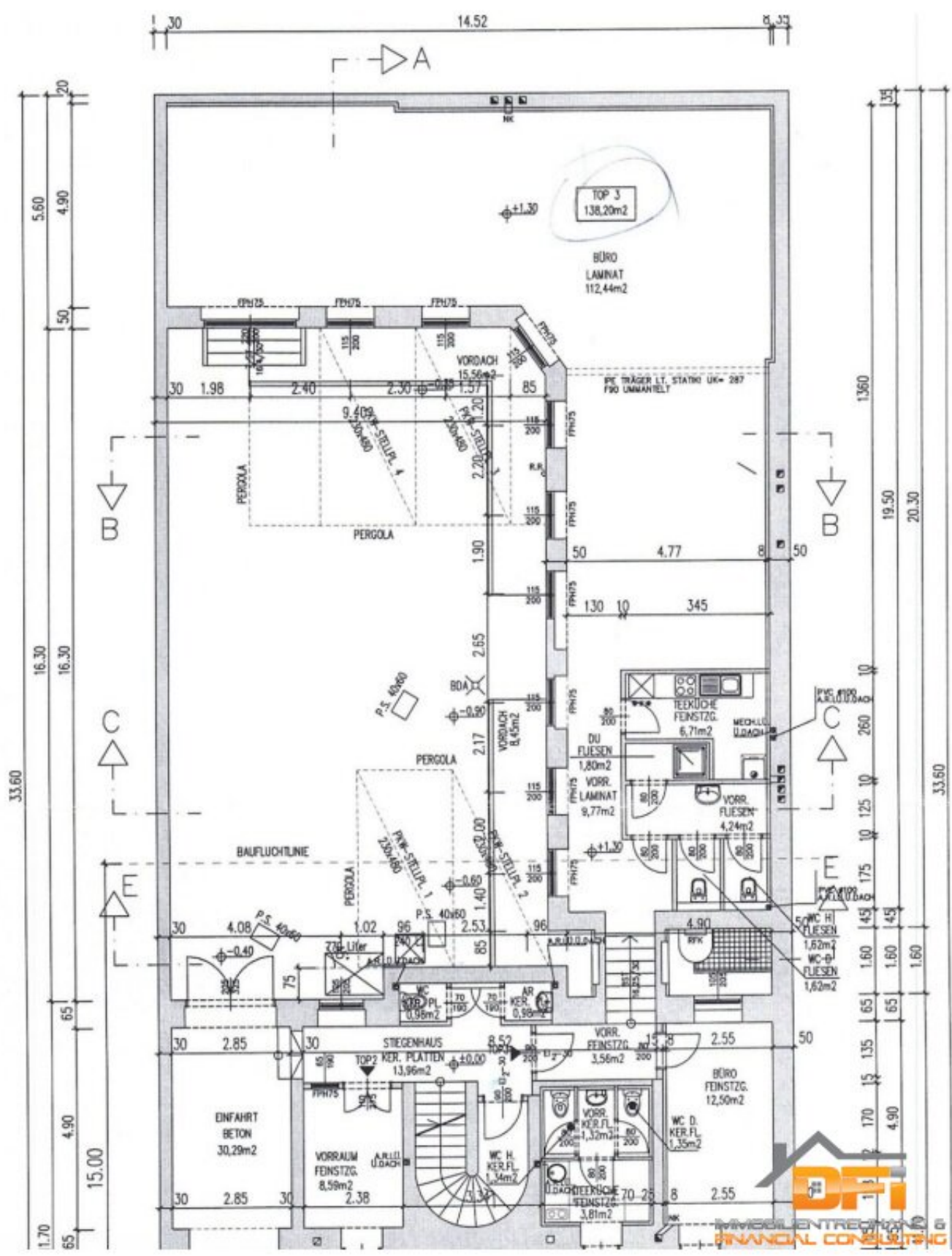












## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Gewerbefläche zur sofortigen Anmietung an:

### **Gut geschnittenes Büro mit großzügigem Grundriss in guter Lage!**

Dieses Objekt befindet sich in einem klassischen Wiener-Altbau im Innenhof.

Die Gesamtnutzfläche von rd. 256m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- Bürofläche mit rd. 123m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Rohdachboden (z.B. als Lagerfläche) mit rd. 134m<sup>2</sup>

Der aktuelle Zustand dieser Gewerbefläche ist sehr gepflegt und ordentlich.

Der Grundriss der Bürofläche ist als sehr großzügig zu bezeichnen und verfügt über 2 riesige Räume zzgl. Sanitäreanlagen und Küche.

Neben 3 Toiletten steht auch ein 2 Bäder mit Dusche zur Verfügung.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man direkt ins darüberliegende Dachgeschoß (Rohdachboden) welche perfekt zur Lagerung geeignet wäre.

Beheizt wird das Büro mit einer klassischen Gasetagenheizung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann man als sehr gut bezeichnen:

Straßenbahnlinien 6 und 18 sind in rd. 6 Gehminuten erreichbar

Buslinien 12A, 14A und 59A: rd. 3 Gehminuten entfernt

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Diese Immobilie erfüllt genau Ihre Vorstellungen und Anforderungen?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at)!

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

**Auf den Plattformen finden Sie immer nur einen Teil unserer Immobilienangebote! - Besuchen Sie daher unbedingt auch unsere Homepage [www.dfi.at](http://www.dfi.at) um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!**

Alle angeführten Angaben wurden vom Abgeber genannt und sind ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap