

**Einzigartige Gewerbeimmobilie mit atemberaubender
Dachterrasse in einem historischen Ambiente.**



Objektnummer: 6702

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.800,00 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	560,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Tschulena

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20



















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine beeindruckende Gewerbeimmobilie welche nicht nur großzügige 160m² auf drei Ebenen bietet, sondern auch eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und moderner Luxusausstattung. Nutzen Sie diese Immobilie, um Ihr Unternehmen in einer repräsentativen und stilvollen Umgebung zu positionieren.

Objektmerkmale:

Lage und Erreichbarkeit:

- Zentrale Lage in Wien mit erstklassiger Verkehrsanbindung.
- Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungszentren wie dem Wiener Prater, Donauinsel, Wiener Messegelände, WU (Wirtschaftsuniversität) Campus NEW und Vienna International Center.

Flächen und Räumlichkeiten:

- Großzügige 160m² bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Gewerbe.
- Offener Grundriss ermöglicht eine individuelle Raumgestaltung für Büros, Ordinationen, Kanzleien oder Showrooms.

Luxuriöse Ausstattung:

- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima.
- Marmor Gaskamin und Stuckdecken für ein exklusives Ambiente.
- Vollklimatisierung für höchsten Komfort.
- Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen.

- Marmor in Bädern und Toiletten für ein luxuriöses Flair.
- Kabel-TV und SAT-TV für moderne Kommunikationsanforderungen.
- Inklusive Keller für zusätzlichen Stauraum.
- Renoviertes Gebäude mit historischem Charme.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Vielseitig nutzbar als großzügiges Büro, repräsentative Kanzlei oder exklusiver Showroom.
- Verschiedene Ebenen bieten Raum für Mitarbeiter- und Kundenbereiche.
- Voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten (Elektroherd, Mikrowellenherd, Geschirrspüler, eingebaute Kühl-Gefrierkombination).

Lagevorteile:

- Exzellente Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und dem Vorgartenmarkt in der Nähe.
- Perfekte Verkehrsanbindung durch U-Bahnen (U1, U2) und Busse (11A, 11B, 82A).
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in 2 Gehminuten erreichbar (Lidl, Eurospar, Spar, türkische Supermärkte, Hofer, Bipa, DM).

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihr Gewerbe in einem repräsentativen und stilvollen Ambiente zu etablieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben

Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses exklusiven Gewerbeobjekts!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap