

## Elegantes Büro im 1. Wiener Gemeindebezirk



**Objektnummer: 4238**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1897                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 706,76 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 23                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 9                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 67,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,66                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 15.548,72 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 16.780,21 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 962,20 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 3.356,04 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

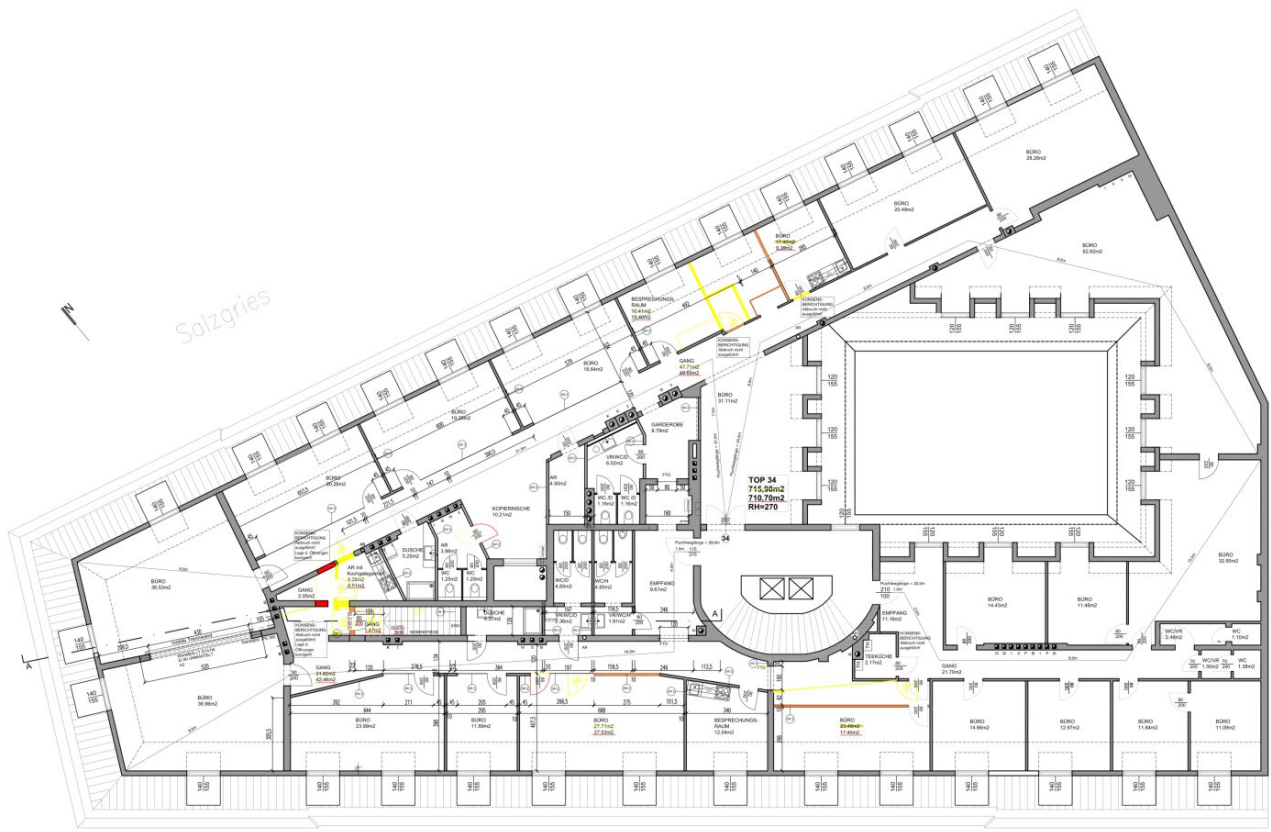
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











EIZ 30C TÜR SCHLIESST AUTOMATISCH IM BRANDFALL  
 STEHT IM NORMALFALL MITTELS MAGNETHALTERUNG OFFEN

Gonzagagasse

GRUNDRISS TOP 34, TOP 35, TOP 36  
 6. STOCK  
 M 1:100

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein elegantes Büro im ersten Bezirk, in der Nähe vom Schwedenplatz.

Das Büro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 706,76 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. DG eines im Jahre 1897 erbauten Altbauhauses, welches sich in einem gepflegten Zustand befindet.

Zurzeit ist das Objekt mit ca. 23 Büroräumen ausgestattet, diese mit einem Parkettboden ausgestattet sind. Es befinden sich zwei voll ausgestattete Teeküchen, wie auch sämtliche Sanitäranlagen auf dieser Ebene.

Auf dieser Ebene wird die Klimaanlage auf eine Kälteanlage umgerüstet.

Des Weiteren ist es nach Mieterwunsch möglich, die Büroräume zu Adaptieren, umzubauen sowie die Raumaufteilungen zu verändern.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist hervorragend. In nur wenigen Gehminuten kommen Sie zum Stadtzentrum. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen sie die Büroeinheiten mit der U-Bahn Linie 1 und 4, Station Schwedenplatz. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser beeindruckenden Immobilie.

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

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 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap