

## Altbaubüro mit Balkon



**Objektnummer: 6857**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	120,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.894,83 €
<b>Kaltmiete</b>	2.214,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,83 €
<b>USt.:</b>	442,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

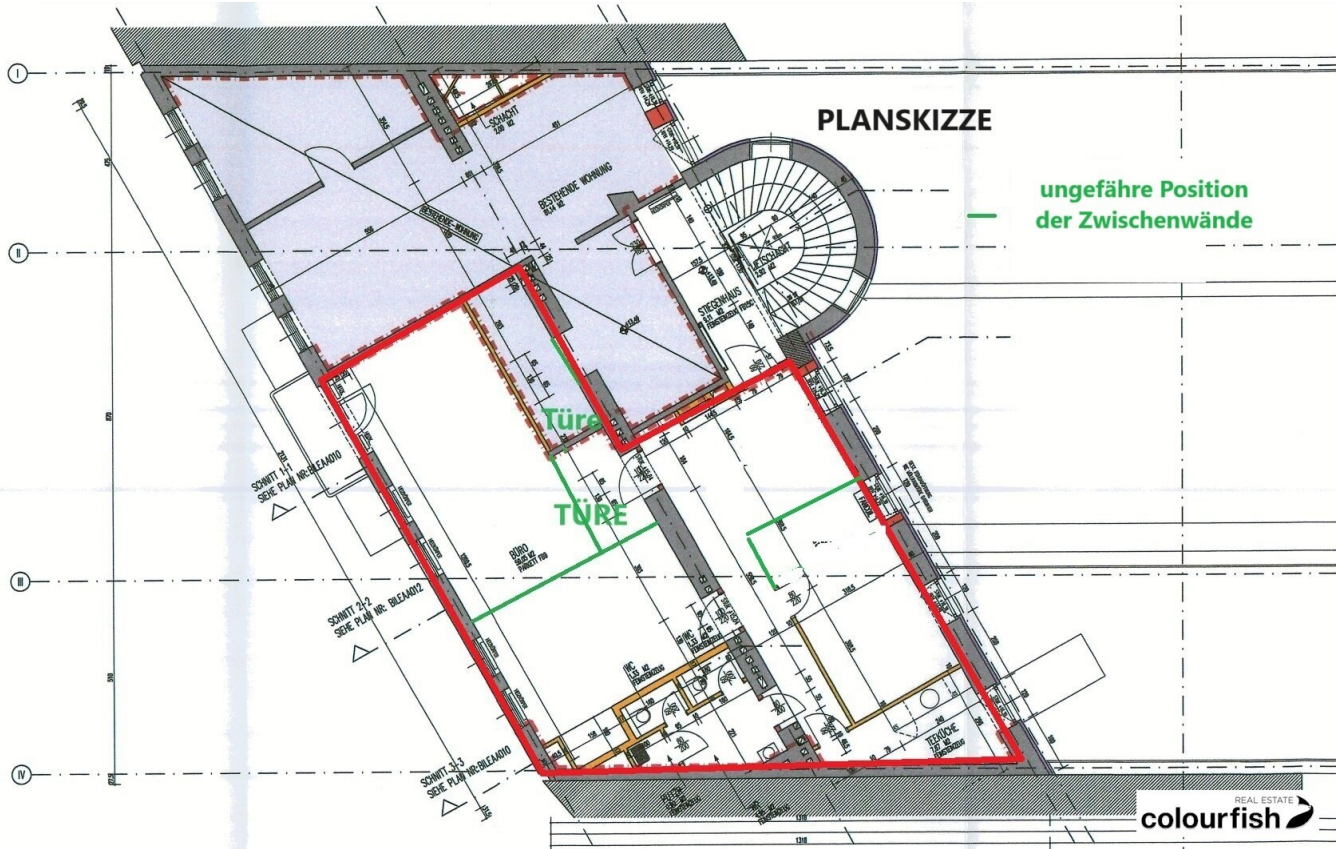
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











**PLANSKIZZE**

ungefähre Position  
der Zwischenwände

TÜR  
TÜR

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage in Döbling kommt dieses klassische Altbaubüro mit kleinem Balkon zur Vermietung. Die Einheit wurde zuletzt als Ordination genutzt, teilweise Änderungen des Grundrisses sind grundsätzlich denkbar. Der Zugang erfolgt durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift. Die Heizung bzw. Kühlung erfolgt über Fan Coils. Die Verkabelung erfolgt über Fensterbank – Kabelkanäle. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze dazu gemietet werden.

Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen. Durch die Nähe zur U6-Station "Nußdorfer Straße" bzw. U4/U6 Station "Spittelau" sowie den Straßenbahnhaltstellen der Linien 37 und 38 ist die öffentliche Anbindung sehr gut und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Altbau 3.OG: ca. 121 m<sup>2</sup>

Miete netto: € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto netto: € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,85/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Flächen:**

Neubau rechts 1. OG: ca. 296 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat (teilbar ab ca. 226 m<sup>2</sup>)

Altbau 1.OG: ca. 198 m<sup>2</sup> - netto € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Altbau 3.OG: ca. 120 m<sup>2</sup> - netto € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Rückgebäude 3. OG: ca. 70 m<sup>2</sup> - netto € 13,70/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Parkettböden

- Kühlung
- ausgestattete Teeküchen
- Dachterrasse
- Aufzug
- ausgestattete Sanitäreinheiten

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6 (Nußdorfer Straße, U4/U6 (Spittelau))

Straßenbahn: 37, 38

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap