

**3-Zimmer Büro/Praxis im Stilaltbau | Nähe U4 Hietzing |  
Klimaanlage**



**Objektnummer: 37260**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße 24
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	87,98 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	87,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.319,70 €
Kaltmiete	1.632,41 €
Betriebskosten:	310,71 €
USt.:	326,48 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI Constantin Mayer

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

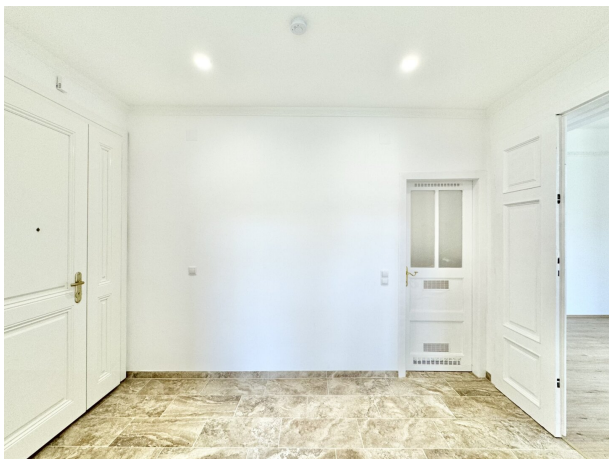












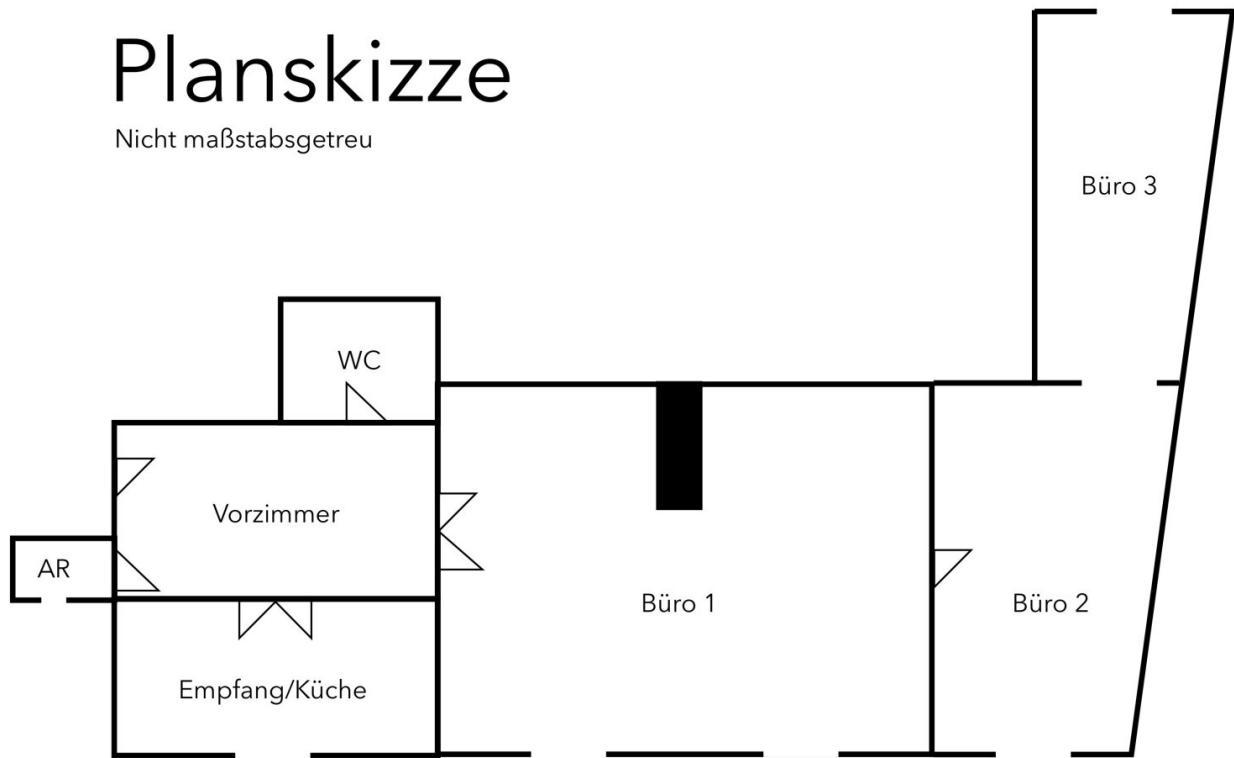






# Planskizze

Nicht maßstabsgetreu



# Objektbeschreibung

## **SCHÖNES BÜRO im ALTBAU | ERSTBEZUG nach SANIERUNG**

Mitten im 13. Bezirk in der Hitziger Hauptstraße befindet sich dieses schöne Büro/Praxis im 1. Stock. Ein Treppenlift ist vorhanden.

Die Wohnung wurde gerade saniert und verfügt über Altbau-Stilelemente wie großzügigen Raumhöhen und Flügeltüren.

### **Das Objekt gliedert sich wie folgt:**

#### **Nutzfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>**

- freundliches Vorzimmer mit Zugang zur
- Teeküche mit Anschlüssen und zum
- großen Zimmer hofseitig
- 1 extra Büro hofseitig und
- 1 Zimmer straßenseitig (dieser Raum kann bei Bedarf noch mit einer Türe abgetrennt werden)
- 1 Badezimmer (Anschlüsse für eine Dusche vorhanden) mit WC
- 1 Abstellraum

#### **Ausstattung:**

- Fliesenboden im Vorzimmer, der Küche und im Bad/WC
- Vinylboden in den Zimmern
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- Treppenlift vorhanden
- Traumhafter Blick in den parkähnlichen Garten

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in bester zentraler Lage Nähe der U4 Station  
Hietzing/Kennedybrücke

**Konditionen:**

**Gesamtmiete netto:** € 1.632,41

**Kaution:** € 6.500,00

**Provision:** 3 BMM zzgl. 20% USt

**Befristung:** 10 Jahre

**Beziehbar:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder unter [cm@wohnpkonzept.immo](mailto:cm@wohnpkonzept.immo) zur Verfügung.***

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <25m

Klinik <200m

Krankenhaus <1.600m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <775m

Universität <1.025m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <1.950m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <50m  
Post <225m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <275m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap