

## **Geschäftslokal mit Charme und Top-Infrastruktur im Zentrum Wiens**



**Objektnummer: 5656**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1869
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.763,36 €
<b>Kaltmiete</b>	2.025,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,64 €
<b>USt.:</b>	405,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



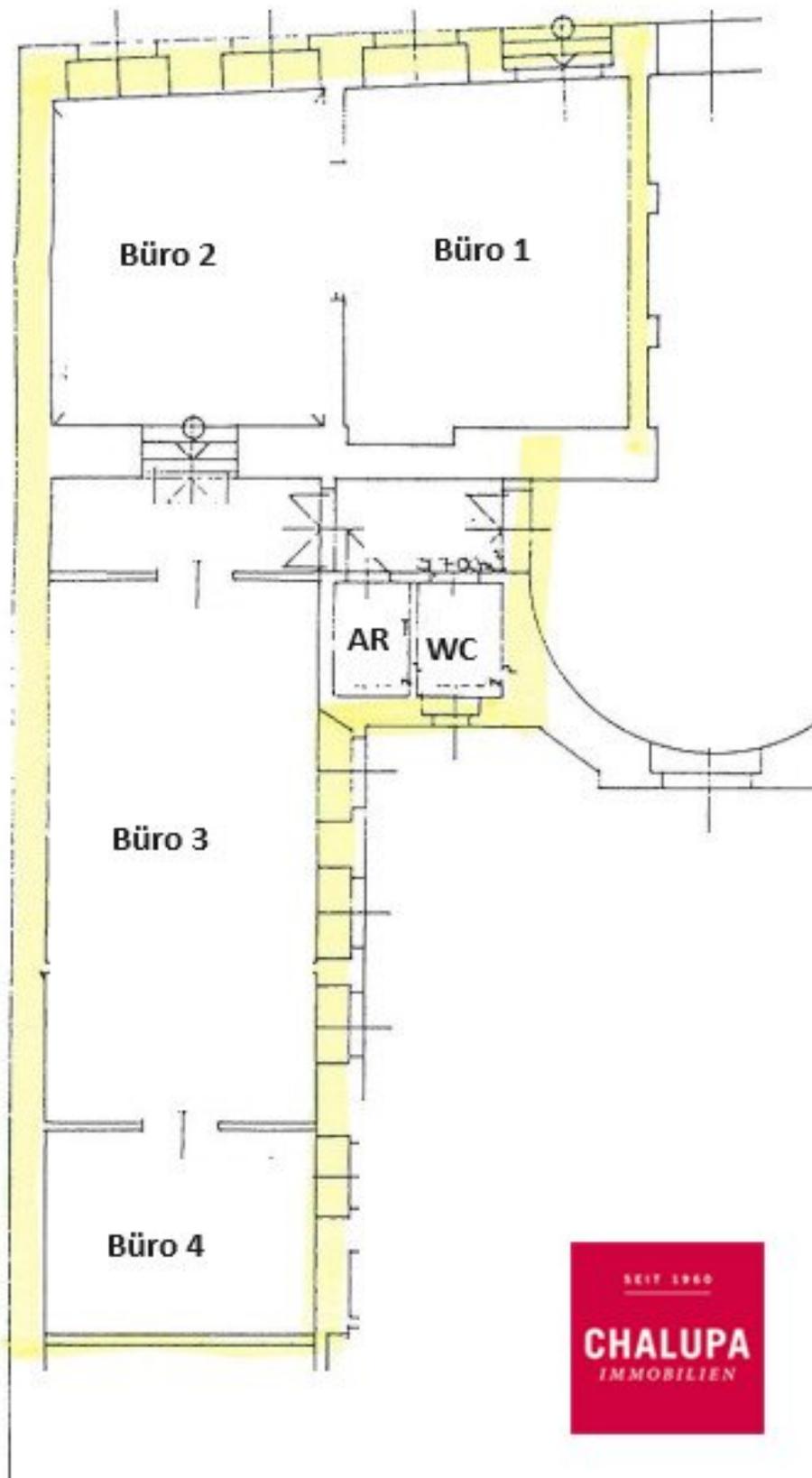
**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein repräsentatives Geschäftslokal im Erdgeschoss eines gepflegten Jahrhundertwendehauses von 1869 in der Schottenbastei. Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet dieses Lokal vier geräumige Bürozimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Das Geschäftslokal ist über wenige Stufen erreichbar und verfügt sowohl über einen straßenseitigen Eingang als auch über einen internen Zugang durch das Stiegenhaus, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

### Raumaufteilung

Das Herzstück des Geschäftslokals besteht aus zwei großzügigen, ebenerdigen Räumen mit Straßenzugang. Über eine kleine Treppe gelangen Sie zu einem weiteren Eingang im Stiegenhaus, einem WC und einem Abstellraum.

Im hinteren Bereich des Lokals befinden sich drei zusätzliche Geschäftsräume, einer davon mit integrierter Teeküche.

### Ausstattung

Das Geschäftslokal besticht durch seine gepflegte Erscheinung, klassische Parkettböden in den Büroziimmern und elegante Fliesen in den Nassräumen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, deren Kosten separat abgerechnet werden.

Die Lage in der Schottenbastei 6 überzeugt durch erstklassige Erreichbarkeit und Infrastruktur. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer idealen Wahl für Unternehmen, die eine repräsentative und gut erreichbare Geschäftsadresse suchen.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap