

## **BÜRO / PRAXIS in Top Lage - 1220 Wien (U-Bahn / S-Bahn)**



**Objektnummer: 6556/95**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 179,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	770,00 €
USt.:	154,00 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserrichtungskosten Hausverwaltung € 350,00

### Provisionsangabe:

2.772,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
io.at • e-mail: erho@

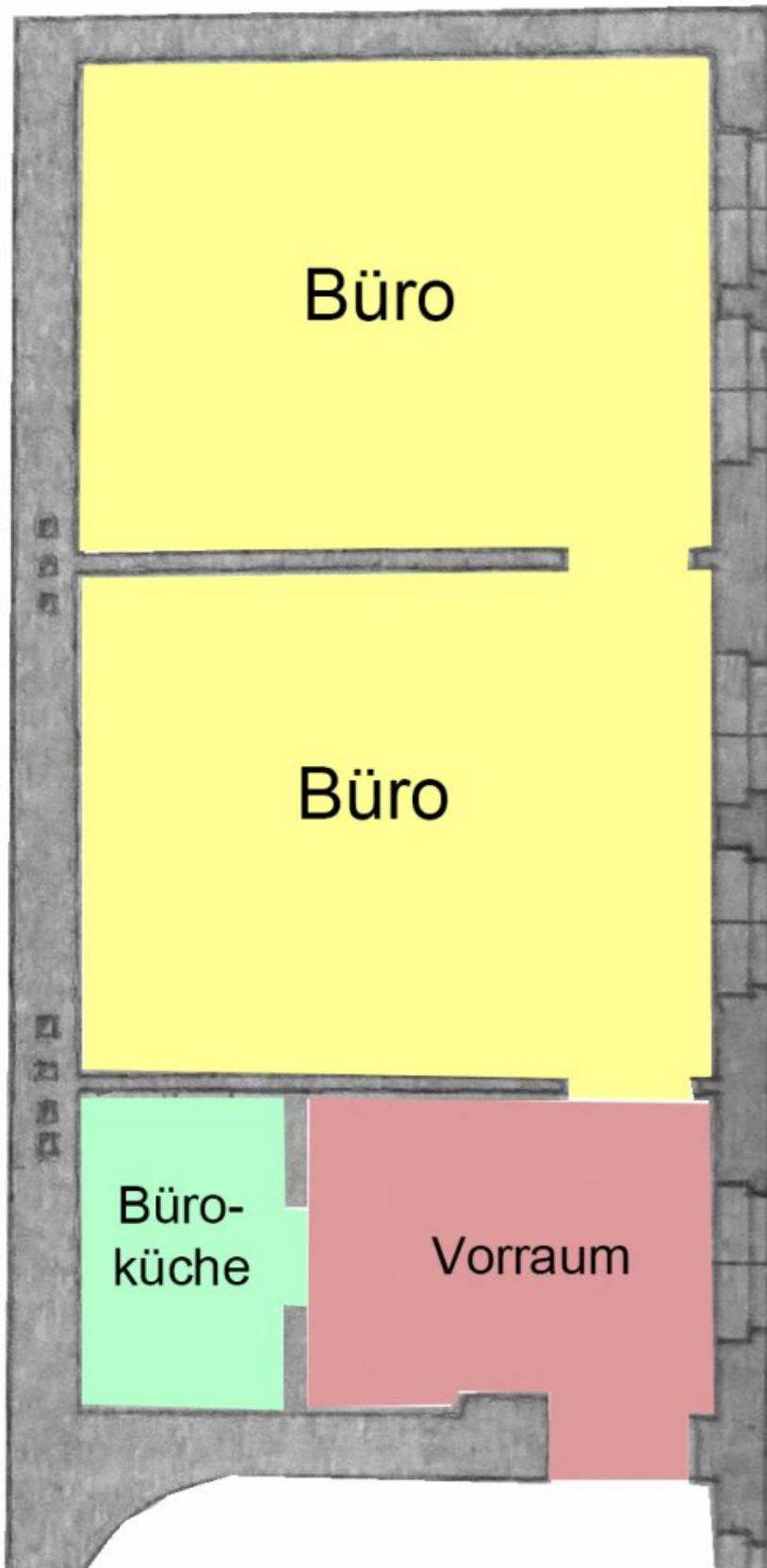
**Anita Hosmann**







Anita Hosmann ✦ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ✦ 1220 Wien  
01/280 76 36 ✦ Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at ✦ e-mail: erho@erho.at



Innenhof

## Objektbeschreibung

# BÜRO / PRAXIS

## GUTE FREQUENZLAGE

1220 Wien (Stadlau) – Stadlauer Straße 39

- **Nutzfläche ca. 58 m<sup>2</sup>**
- **3 Räume** + 1 separater Aufenthaltstraum mit neuer Einbauküche mit Geräte
- WC
- 1. Stock
- Gasheizung
- Kunststofffenster mit Innenjalousien
- **PKW-Abstellplatz im Hof möglich (€ 70,-/Monat)**
- sehr guter Zustand
- **Hofruhelage**
- **UNBEFRISTETE HAUPTMIETE**
- gute Infrastruktur
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten
- **S-Bahn**
- **Straßenbahn 26 (fährt zur U1 und U2)**
- **Autobus 26A (fährt zur U1 und U2)**
- Autobus 86A, 87A und 95B direkt vor dem Haus (fährt auch zur U1 und U2)
- in 1 Minute auf der Autobahn A23/ A2

- Einkaufsmöglichkeiten direkt gegenüber
- Ärztehaus „MED22“ direkt gegenüber
- gesetzliche Angaben: HWB 179,68 (K

- Gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Parkmöglichkeiten, Naherholungsmöglichkeiten

Diese Immobilie befindet sich in Wien, in der Stadlauer Straße - 1220 Wien.

Das Büro / die Praxis ist in unmittelbarer Nähe der Autobahn A23 (ca. 2 Minuten mit dem Auto), des Ärztehauses Med22 (gegenüber), des Baumarkts Hornbach (nebenan) und des Hirschstettner Parks (3 Gehminuten).

Der Gewerbepark Stadlau befindet sich wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

Durch die gute Autobahnanbindung (A23) welche sich nur wenige Minuten (ca. 2 Minuten) entfernt befindet, sind Sie in kurzer Zeit in der Innenstadt.

Dieses helle und sehr gepflegte Büro befindet sich in einer sehr guten Frequenzlage direkt gegenüber vom Star22 und MED 22, in welchen sich sowohl Geschäfte als auch Wohnungen, Seniorenhäuser und Studentenwohnungen befinden. Da sich das Büro im Innenhof des Gebäudes befindet, genießt man eine angenehme Ruhe bei der Arbeit.

**Miete** € 770,00 inkl. BK, exkl. 20% USt.

**Kaution** € 2.500,00

**Vermittlungsprovision** € 2.300,00 zuzügl. 20% MwSt.

MV Errichtungskosten € 500,00  
(Hausverwaltung)

Für Fragen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen

Anita Hosmann unter der Mobilnummer 0664 / 188 27 80 zur Verfügung.

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 <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap