

**++NEU++ Porzellangasse, Bestlage im Servitenviertel,  
5-Zimmer Büro, Praxis, Kanzlei \*\***



**Objektnummer: 58362**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	48,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,02
Kaltmiete (netto)	4.058,84 €
Kaltmiete	4.058,84 €
USt.:	811,77 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien





























## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt ein sehr helles, **toll aufgeteiltes 191m<sup>2</sup> großes Büro** im 4. Stock eines sehr gepflegten Neubaus, **in absoluter Bestlage im 09. Wiener Gemeindebezirk**, inmitten des begehrten **Servitenviertels**.

Dieses **wunderschöne 191 m<sup>2</sup> Objekt** gliedert sich in einen 8 großzügige Räume, extra Küche und zwei Toiletten.

**\*\*\*\* ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS kontaktieren SIE uns bitte unter: +43 6649101540 \*\*\*\***

**Oder lassen uns eine schriftliche ANFRAGE zukommen!**

### **Zustand/Ausstattung:**

Das Büro befindet sich in einem gutem Zustand:

### **Haus:**

Das Objekt befindet sich im 4.Stock eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

Das Büro/Praxis ist über die U-4 Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33 sehr gut öffentlich angebunden.

### **Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Ust.) beträgt 4.870,- €

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Provision: 3 Brutto-Monatsmieten

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Lage:**

Das mietgegenständliche Objekt befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des Servitenviertels, in der Porzellangasse, 1090 Wien.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Direkt vor der Haustür befinden sich die Straßenbahnstationen 1 (Prater Hauptallee – Stefan-Fadinger-Platz) und D (Hauptbahnhof Ost - Nußdorf) sowie die Buslinie N 38. Somit kann die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden. Auch die U4-Station Roßauer Lände und die Straßenbahnlinien 5 und 33 ermöglichen garantieren eine hohe Mobilität. Bereits nach 4 Minuten Fußmarsch erreicht man diese Haltestellen, die somit auch eine exzellente Anbindung ermöglichen.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. Die Wohnung liegt sehr nahe dem AKH, weshalb die Wohngegend bei Medizinstudenten, Ärzten sowie auch Krankenschwestern/pflegern sehr beliebt ist.

Die Wohnung liegt direkt neben dem Gartenpalais Liechtenstein somit mitten im Herzen des 9. Bezirkes. Durch die exzellente öffentliche Anbindung, können diverse Parks und Freizeitanlagen (Augarten, Donauinsel) in kürzester Zeit erreicht werden.

**KONTAKT UNTER: +43 6649101540 oder [pr@adonia-immobilien.at](mailto:pr@adonia-immobilien.at)**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap