

## **Modernes Büro in zentraler Lage - in 1140 Wien!**



**Objektnummer: 2533/6586**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.274,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,00 €
<b>USt.:</b>	156,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

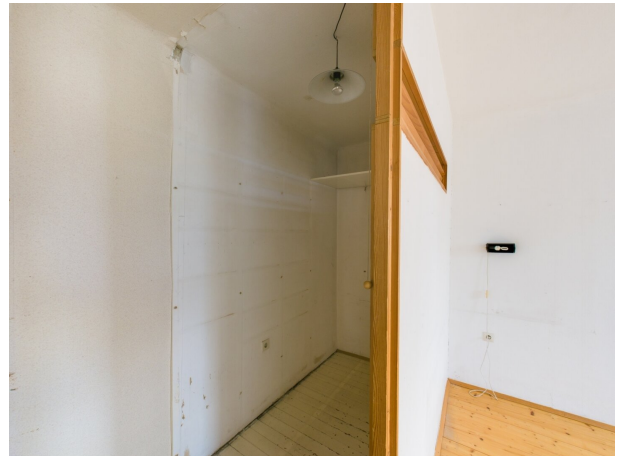
H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













**Approximate total area<sup>(1)</sup>**  
105.02 m<sup>2</sup>

**Reduced headroom**  
7.05 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.  
Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem zentral gelegenen Büro in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese Immobilie befindet sich im 3.Stock (ohne Lift) eines Gebäudes in 1140 Wien. Die Verkehrsanbindung ist hier hervorragend, denn sowohl U-Bahnen(U4) als auch Straßenbahnen(52) sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Doch nicht nur die Anbindung ist ideal, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die Wohnung verfügt über:

- Vorzimmer
- Gäste-Toilette
- Bad mit Badewanne
- 4 Zimmer
- Abstellraum

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Büroimmobilie in 1140 Wien ein wahres Juwel ist. Mit ihrer zentralen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und den Räumlichkeiten bietet sie alles, was Sie für Ihren geschäftlichen Erfolg benötigen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Objekt präsentieren zu dürfen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap