

**OFFICE MIT WEITBLICK | Exklusives DG Büro mit
Terrassen**



Objektnummer: 37502

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canovagasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 96,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	2.977,63 €
Betriebskosten:	237,38 €
Sonstige Kosten:	40,25 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a











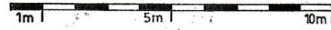
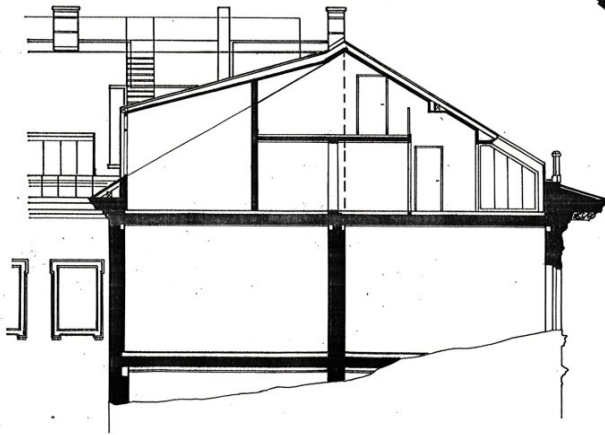
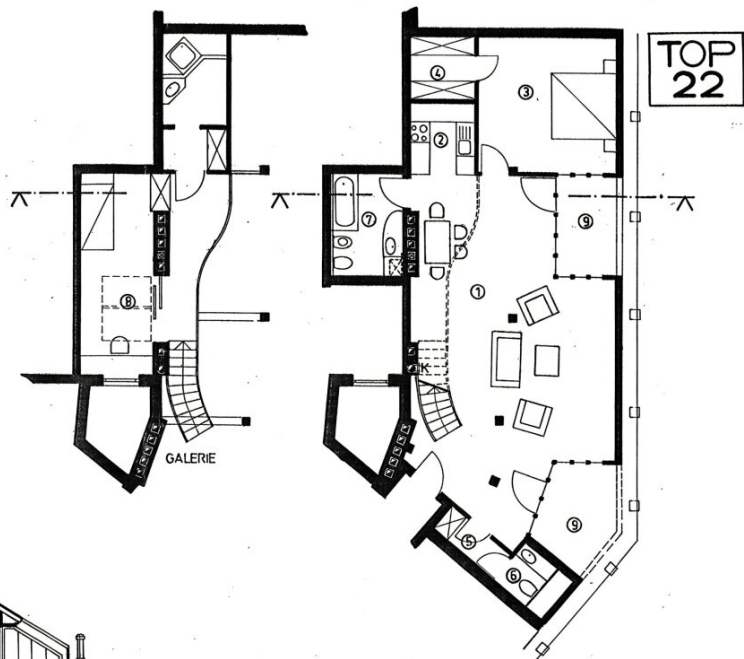
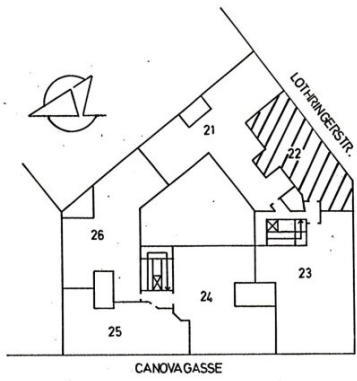













-TOP 22		8 Galerie	31 m ²	Architekt Dipl.-Ing. Paul Richter Staatlich befugter und besoldeter Ziviltechniker 1190 Wien, Grininger Allee 39 Telefon (0 22 2) 32 39 54
1 Wohnraum	60 m ²	Nutzfläche	127 m ²	
2 Küche	4 m ²	9 Terrassen	13 m ²	
3 Schlafzimmer	18 m ²	Gesamtfläche	ca. 142 m ²	
4 Schrankraum	4 m ²			
5 Garderobe	3 m ²			
6 WC	2 m ²			
7 Bad	7 m ²			

Objektbeschreibung

Exklusives Dachgeschoss Büro mit Blick auf die Karlskirche

Willkommen in einer der schönsten Adressen Wiens | English text below

Zwischen der Ringstraße und der Karlskirche, liegt diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Büroeinheit mit 2 Terrassen und offener Galerie. Auf zwei Ebenen finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Office vervollständigen. Das Objekt wurde gerade liebevoll saniert und kann ab 01.11.2024 bezogen werden.

Exklusive Nachbarschaft trifft auf smarte Raumaufteilung und spektakuläre Ausblicke. Genießen Sie atemberaubende Sonnenuntergänge und tauchen Sie ein in ein außergewöhnliches Lebensgefühl in Wiens bester Lage. Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

RAUMAUFTeilUNG DG:

- offener Vorraum mit Garderobe
- großes Office südseitig mit Zugang auf die beiden Terrassen
- offene Einbauküche (eine nagelneue Küche wird in Kürze geliefert und montiert)
- Abstellraum mit WC
- 1 sep. Büro mit Schrankraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne, WC & Bidet

Galerie:

- offener Raum (kann bei Bedarf abgetrennt werden)
- Bad mit Dusche und Waschtisch
- Die Raumhöhe ist aufgrund der Dachschrägen eingeschränkt

AUSSTATTUNG:

- Fischgrät Parkettböden
- Komplettküche inkl. Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi
- Gas-Etagenheizung
- Klimaanlage
- Dachflächenfenster in der Galerie
- 1 Garagenstellplatz im Haus (Stapelparker) kann bei Bedarf für EUR 250,00 separat angemietet werden

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Station "Karlsplatz" liegt unmittelbar vor dem Gebäude und bietet mit den Linien U2 und U4 eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Zusätzlich sind Sie durch die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D bestens vernetzt. Die Badnerbahn oder der Opernbus bringt Sie direkt nach Baden.

Befristung auf 10 Jahre

verfügbar: ab 01.11.2024

Bei den angeführten Möbeln handelt es sich um ein virtuelles Staging. Die Möbel sind in der Gesamtmiete nicht inkludiert.

Konditionen:

Gesamtmiete: € 2.977,63 inkl BK und zzgl. 20% USt.

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: € 10.000,00

Provision: 3BMM

LUXURIOUS ATTIC OFFICE

SAFE AND EXCLUSIVE NEIGHBORHOOD

CLOSE TO MUSIKVEREIN & OPERA

1 LARGE OFFICE

2 BATHROOMS

1 EXTRA OFFICE

1 OPEN KITCHEN

1 GALLERY

2 TERRACES

AC

1 GARAGE PARKING AVAILABLE

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap