

## **Geräumiges 4-Zimmer-Büro in Margareten, Nähe Rudolf-Sallinger-Park**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 4605**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.090,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.282,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,68 €
<b>USt.:</b>	256,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

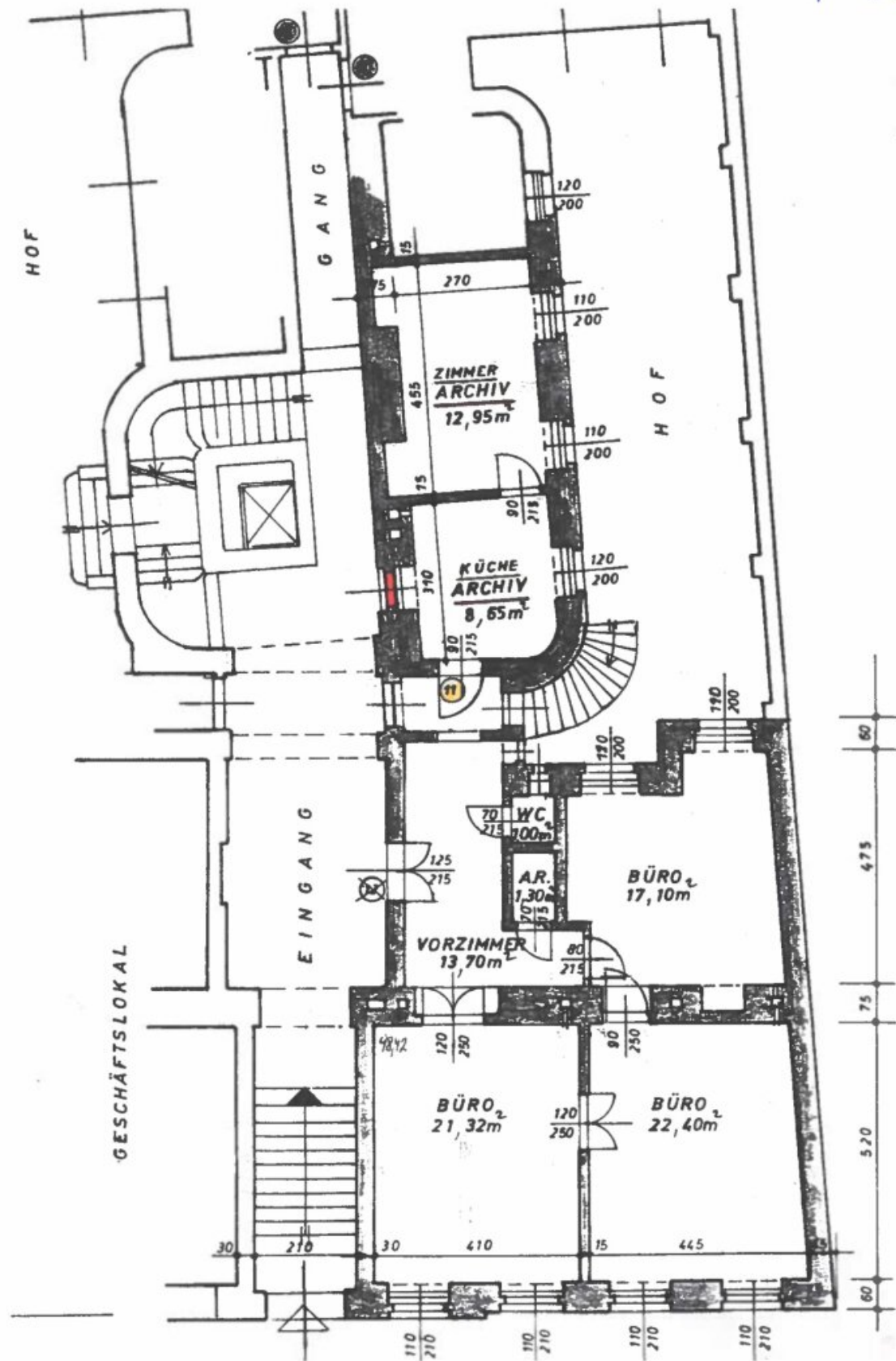


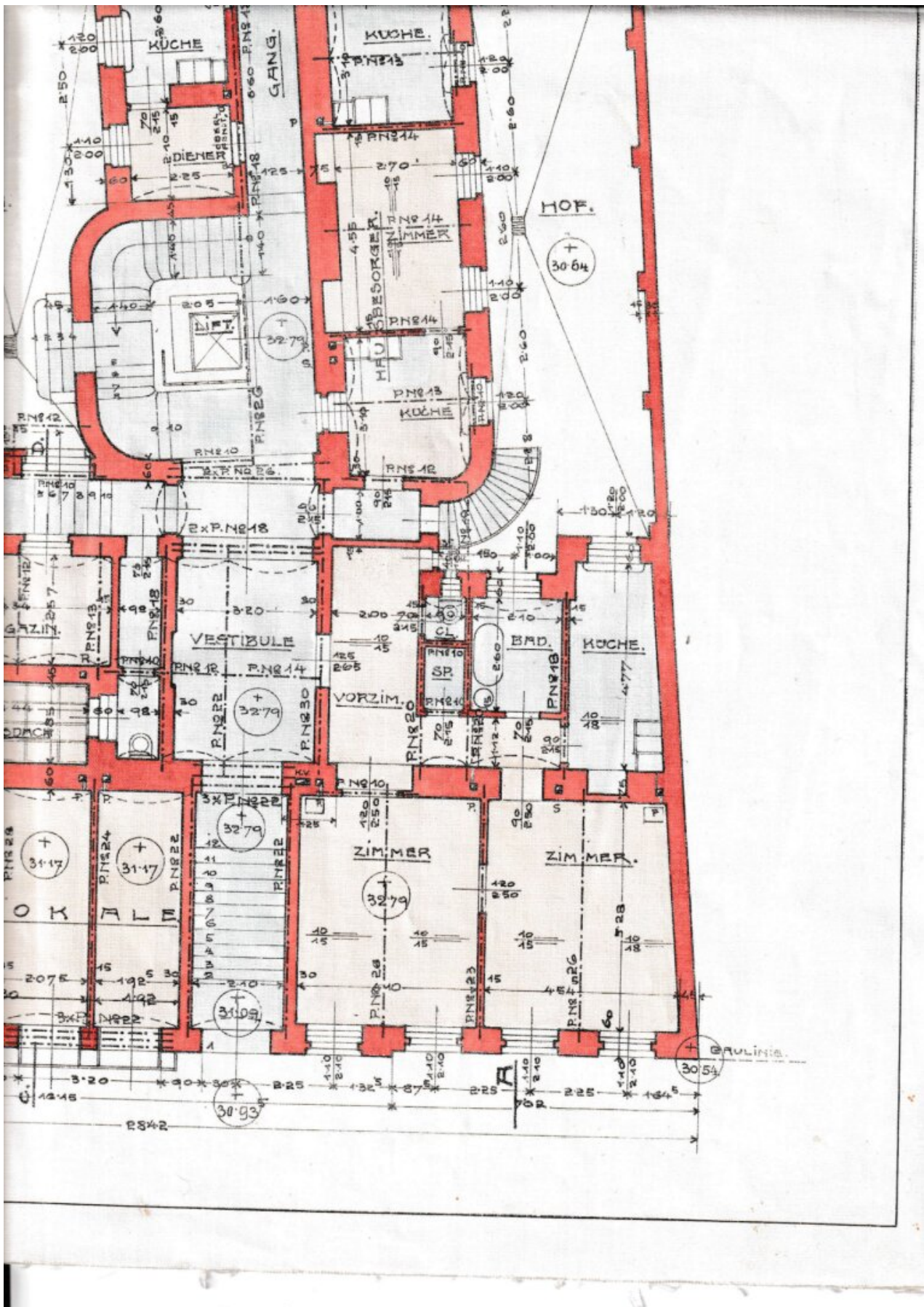






top 11/12







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein ideal gelegenes 4-Zimmer-Büro im wunderschönen 5. Gemeindebezirk Margareten.

Das Büro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> und befindet sich im Mezzanin eines topsanierten Altbaugesäudes, welches im Jahr 1908 errichtet wurde. Die Immobilie teilt sich in einen Vorraum, vier Bürozimmer, eine Küche, einen Abstellraum und ein separates WC auf. Die Bürofläche wird auf 10 Jahre befristet vermietet. Unter der Voraussetzung einer sorgfältigen Benützung der Immobilie ist eine Mietverlängerung problemfrei möglich.

Sie betreten die Büroräumlichkeiten und befinden sich in einem geräumigen Vorzimmer, welches ca. 14 m<sup>2</sup> fasst. Hier befindet sich sowohl eine Tür zur separaten Toilette, wie auch eine Tür zu einem praktischen Abstellraum. Zu Ihrer Rechten finden Sie drei der insgesamt vier Zimmer der Immobilie. Diese sind jeweils zwischen ca. 17 m<sup>2</sup> und 22,5 m<sup>2</sup> groß und bieten aufgrund der großen Fenster ein angenehmes und freundliches Arbeitsklima. Eines der drei Zimmer ist räumlich mit einer Glaswand unterteilt. Gegenüberliegend im Vorraum führt eine Tür in die Küche, welche wiederum in das letzte Bürozimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> führt. Sämtliche Räumlichkeiten sind mit einem Teppichboden ausgekleidet.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants und ein Fitnessstudio fußläufig erreichbar. Auch Grünflächen sind nicht fern - der Rudolf-Sallinger-Park sowie der Alois-Drasche-Park sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch diverse Straßenbahnlinien gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für genauere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns jederzeit!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap