

## **Herrschaftliches Büro auf der Alser Straße - unbefristet!**



**Objektnummer: 7311/485**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	182,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	182,40 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	182,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	116,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,22
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.819,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,90 €
<b>USt.:</b>	563,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

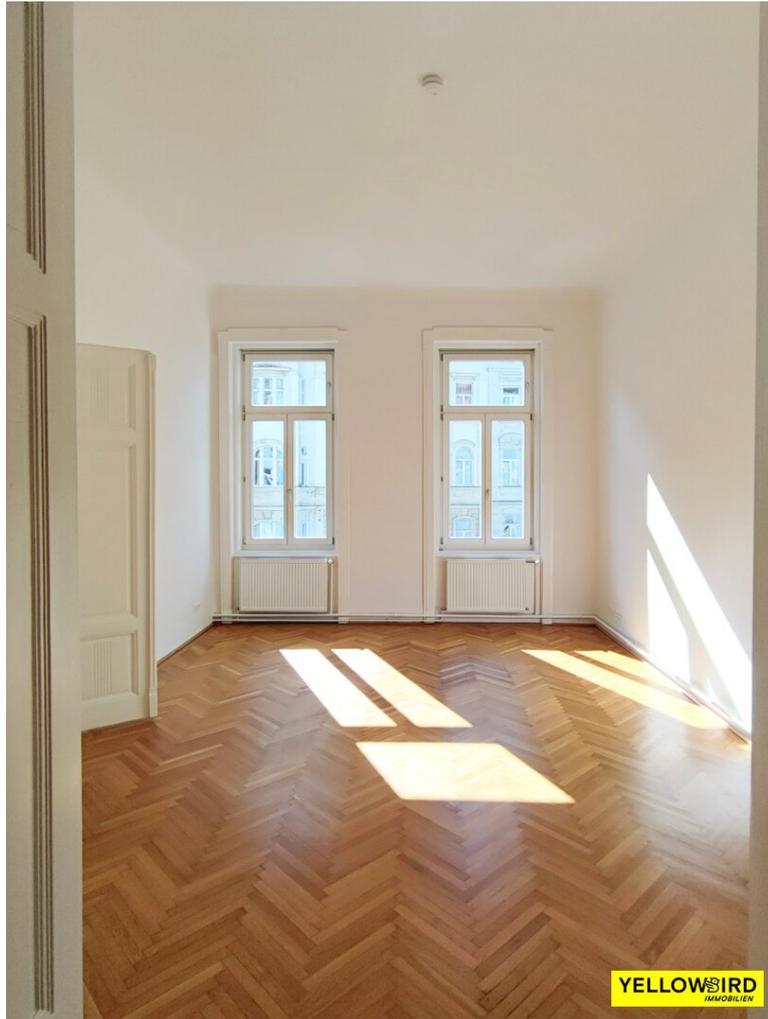
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

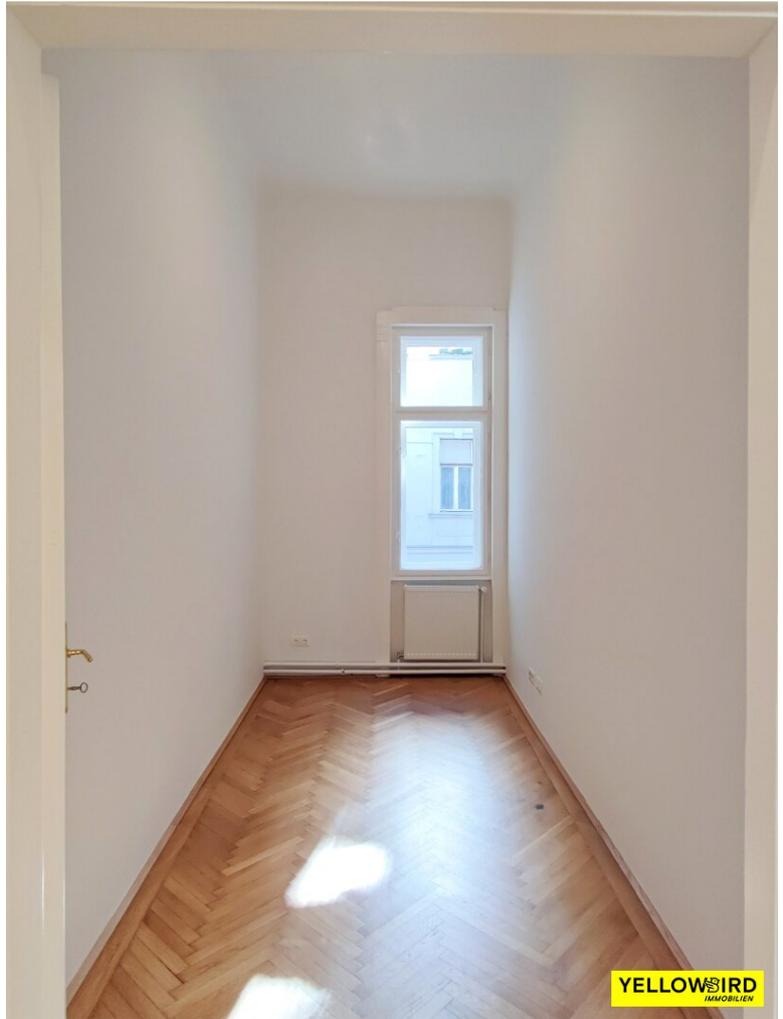
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

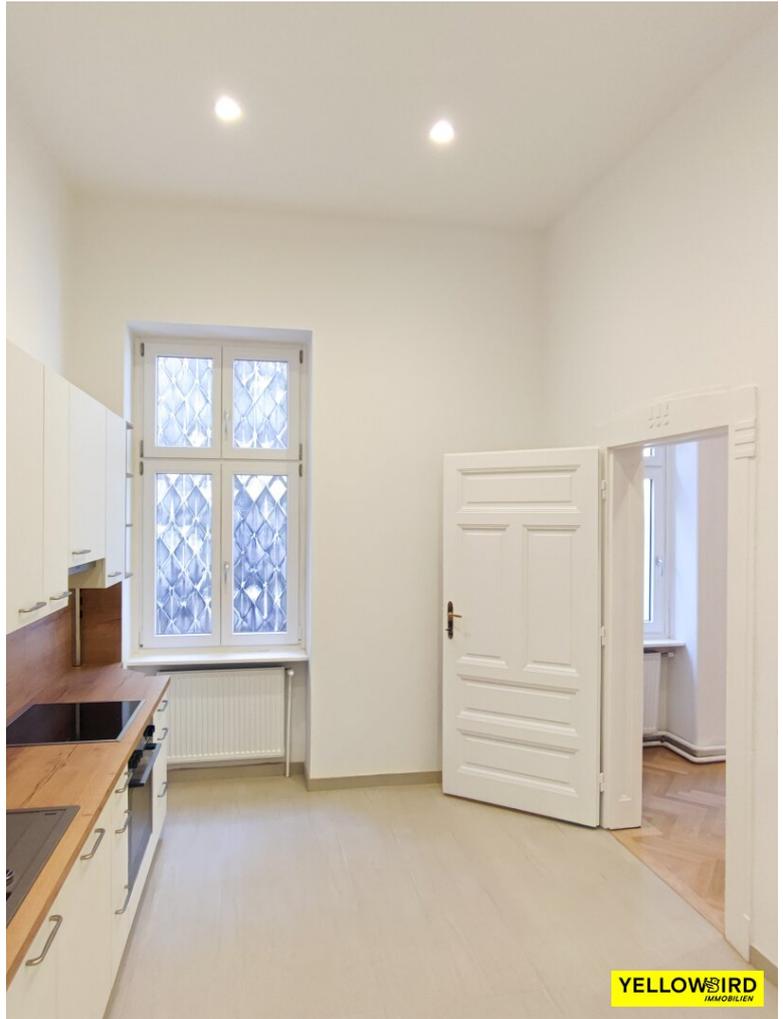
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

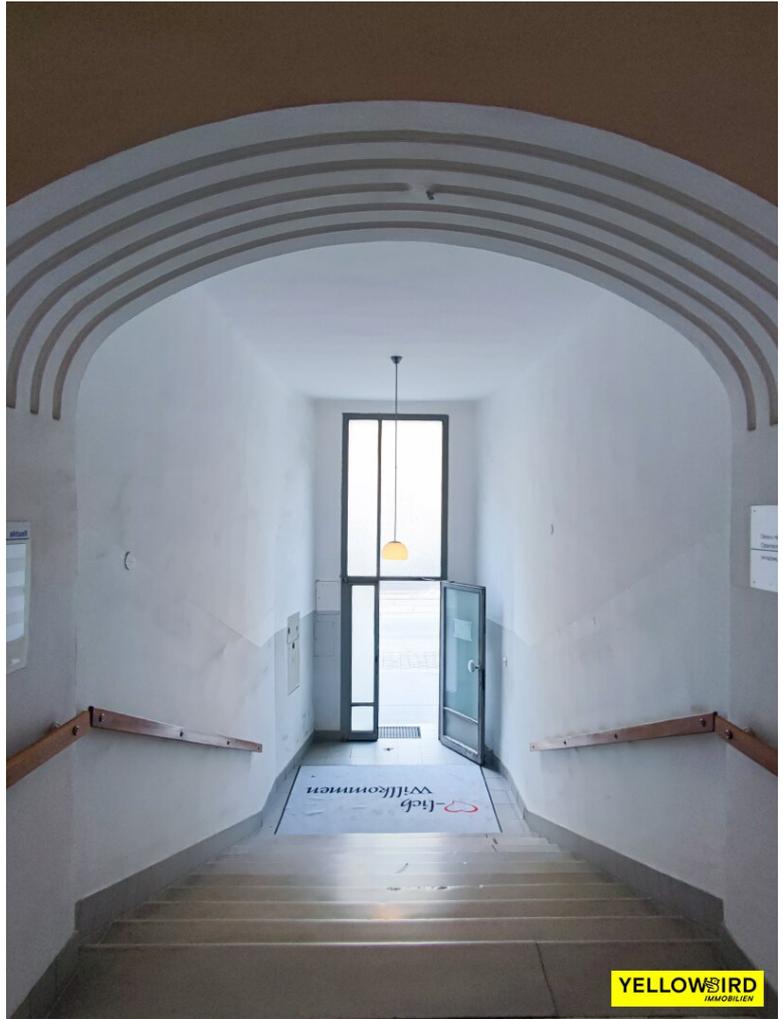




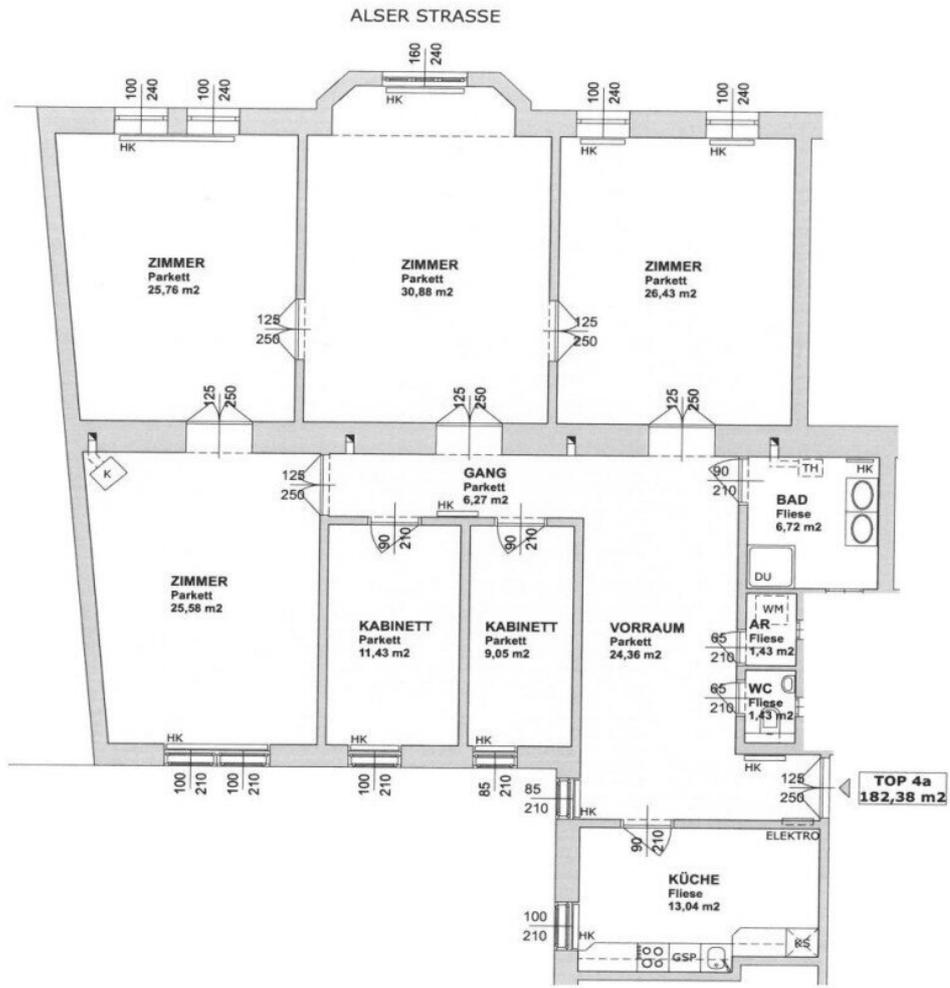


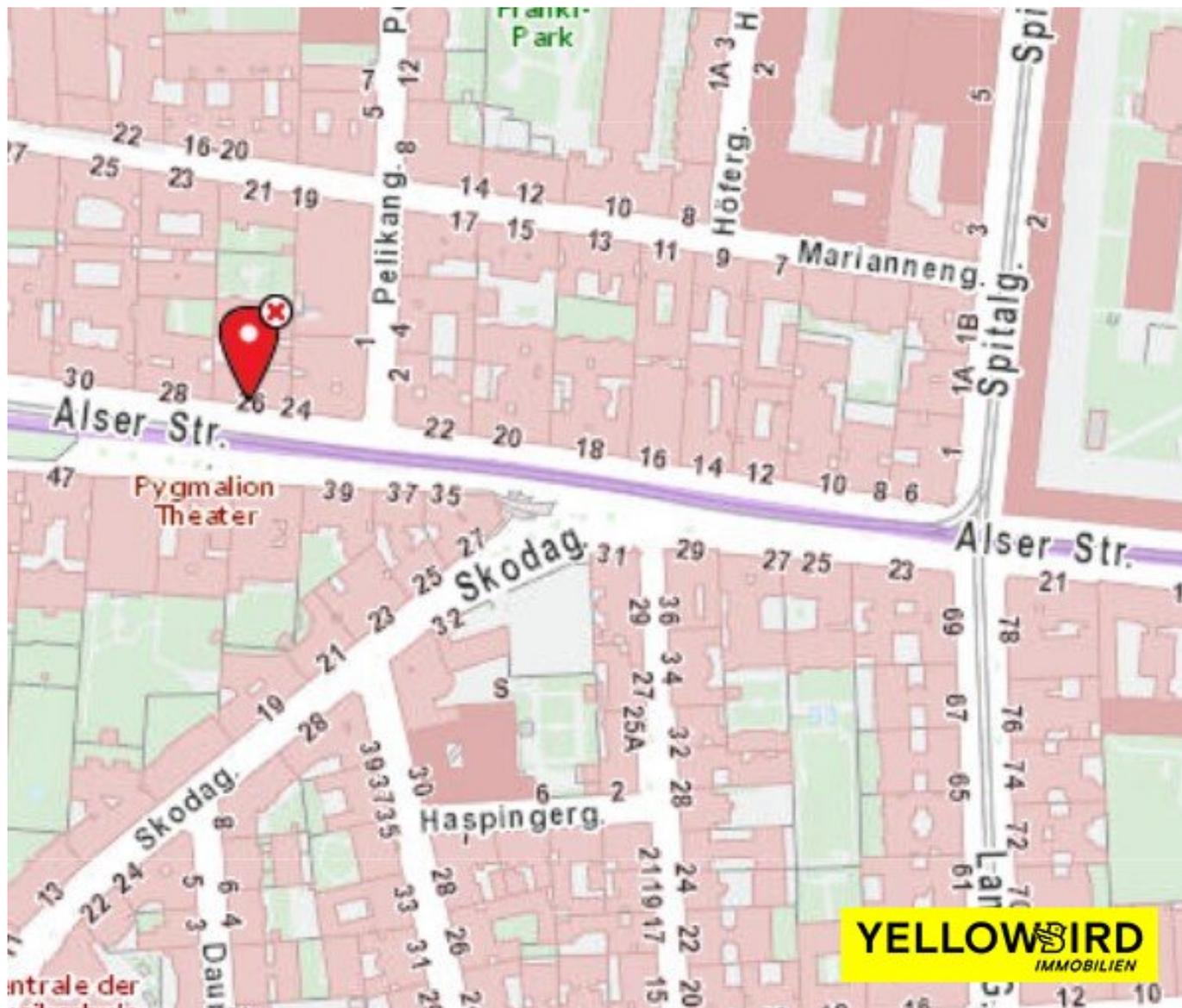












# Objektbeschreibung

## Herrschaftliche 5 1/2 - Zimmer Büro auf der Alser Straße - unbefristet!

in unmittelbarer Nähe zum alten AKH.

Das Büro bietet auf **182,4m<sup>2</sup>** folgende **Aufteilung**:

- Vorraum mit anschließendem Gang (von dem alle Räume zentral begehbar sind) (30,6m<sup>2</sup>)
- 3 südseitig auf die Alserstrasse ausgerichtete Zimmer (26,4m<sup>2</sup>...30,9m<sup>2</sup>...25,8m<sup>2</sup>)
- 2 Zimmer und 1 Kabinett in den Innenhof ausgerichtet (25,6m<sup>2</sup>...11,4m<sup>2</sup>...9m<sup>2</sup>)
- Küche ausgestattet mit neuen Siemensgeräten (13m<sup>2</sup>)
- Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche (6,7m<sup>2</sup>)
- AR mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Kellerabteil

### Highlights:

Klassische Altbautypische Elemente der späten Gründerzeit wie Flügeltüren mit Jugendstilornamenten, hochwertiger Parkettboden , sowie Raumhöhen zwischen 3,55m - 4,20m schaffen ein großzügiges und stilvolles Ambiente

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap