

**++Provisionsfrei++ Großzügiges Geschäftslokal,  
ERSTBEZUG mit Garten! Garagen verfügbar!**



**Objektnummer: 58974**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,03 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,16
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.765,05 €
<b>Kaltmiete</b>	1.995,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,95 €
<b>USt.:</b>	399,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834

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











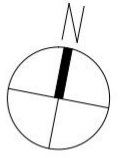






# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### **Befristet zu vermieten: Großzügiges Altbaubüro mit Garten in Top-Lage des 20. Bezirks**

**Fläche:** ca. 121 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>

**Gesamtmiete:** € 1.765,04 netto zzgl. 20 % USt

**Tiefgaragenstellplätze:** Optional für € 160/Monat

**Provision: Keine Provision!**

### **Objektbeschreibung**

Zur befristeten Vermietung gelangt dieses **ca. 121 m<sup>2</sup> große Altbaubüro** mit einer **ca. 70 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche** in einem gepflegten Gebäude in sehr guter Lage des 20. Bezirks. Das Büro befindet sich im **Hoftrakt** einer Liegenschaft mit zwei Trakten (Straßen- und Hoftrakt) und bietet eine ruhige und moderne Arbeitsatmosphäre.

### **Raumaufteilung (Erdgeschoss)**

- Großzügige Bürofläche
- Getrenntes Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Küche
- Eigengärten auf beiden Seiten

*(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation.)*

## Ausstattung

Das Büro wurde **generalsaniert** und hochwertig ausgestattet:

- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen
- **Nassräume:** Modern verflies und mit Markenarmaturen ausgestattet

## Zustand:

Das Büro wird **schlüsselfertig (ohne Küche)** im **Erstbezug** vermietet.

## Lage und Infrastruktur

Das Büro liegt in einer ausgezeichneten Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks** und bietet hervorragende Infrastruktur:

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehdistanz
- **Ärzte:** Allgemein- und Fachmediziner fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist bequem erreichbar

## Verkehrsanbindung

Das Büro ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahn:** Linie 33
- **U-Bahn:** U6-Station *Jägerstraße*

## Preis und Konditionen

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 1.765,04 netto zzgl. 20 % USt
- **Optional:** Tiefgaragenstellplätze für € 160/Monat
- **Provision:** Keine Vermittlungsprovision

## Besichtigungstermine

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **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!**

**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. 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap