

**++NEU++ Außergewöhnliche ALTBAU-Bürofläche in toller Lage!**



**Objektnummer: 59068**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	244,03 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.593,34 €
<b>Kaltmiete</b>	3.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	406,66 €
<b>USt.:</b>	600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

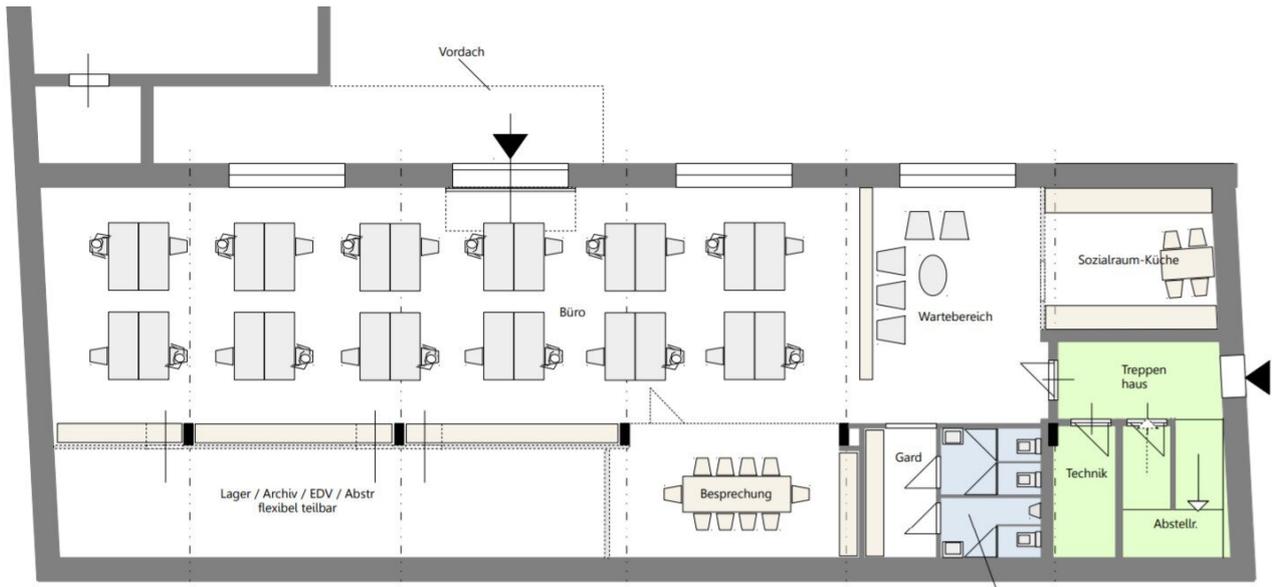
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **ca. 244m<sup>2</sup> große Bürofläche in toller Lage des 02. Wiener Gemeindebezirks.**

**Es handelt sich um die gesamte 1. Etage eines nun umfangreich sanierten Stiltaltbaus. Es handelt sich um eine einzigartige Gelegenheit mit vielen Optionen!**

### Räumlichkeiten:

- derzeit eine große offene Fläche
- Vorbereitung aller Anschlüsse gemäß beiliegendem Grundriss
- Flexible Unterteilung noch möglich
- Mitsprache eines langfristigen Mieters bezüglich Ausstattung und Grundriss erwünscht!

(siehe aktuelle Fotodokumentation u. Grundriss)

### Zustand/Ausstattung:

Das Objekt befindet sich derzeit in einem guten Zustand.

### Haus:

Bei dem Objekt handelt es sich um die gesamte erste Etage eines Stiltaltbau-Hofgebäudes. Das Gebäude besteht aus drei Etagen. Es wurde sogar ein Lift eingebaut. Stellplätze stehen gegen Aufpreis im Hof zur Verfügung.

### Lage:

Das Gebäude befindet sich in sehr guter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks in der Blumauergasse.

Die Infrastruktur der Umgebung wird als sehr gut angesehen, da zahlreiche Geschäfte des

täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen fußläufig binnen weniger Minuten zu erreichen sind.

### **Verkehrsanbindung:**

Das Objekt ist über die U-Bahnstation Taborstraße sehr gut öffentlich angebunden. Weitere öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 2 und 5 sowie Autobuslinien 5A und 5B.

### **Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete **inkl. Betriebskosten und Ust** beträgt Euro 3.600,00

### **Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:**

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

### **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!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**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.

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.

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.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap