

**++NEU++ Representatives 4-Zimmer ALTBAUBÜRO/Praxis  
in absoluter BESTLAGE!**



**Objektnummer: 59331**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	163,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,43
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.591,51 €
<b>Kaltmiete</b>	2.915,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,47 €
<b>USt.:</b>	583,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien



























# ADONIA

*Immobilien*



10 Jahre Adonia.

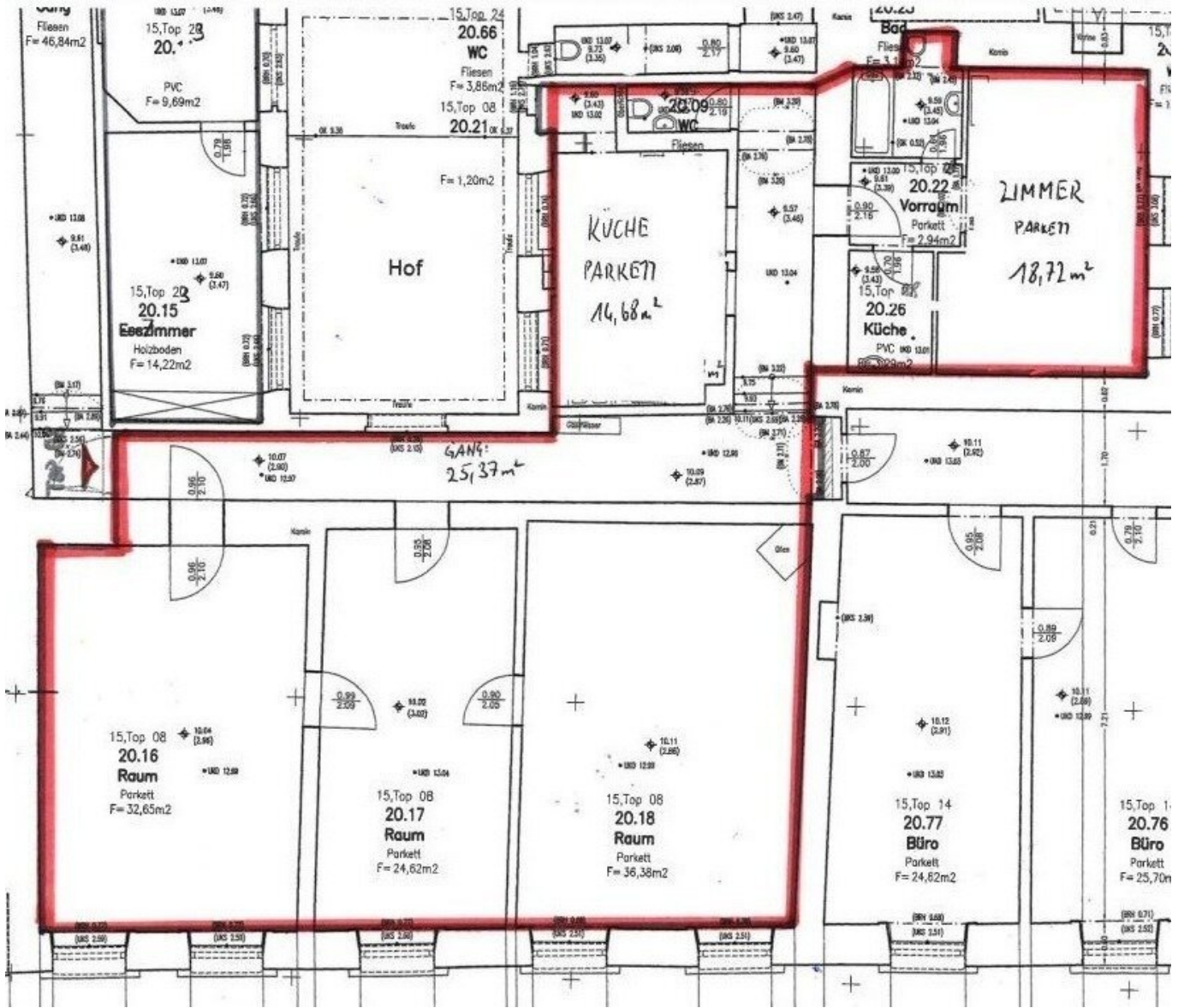
Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*  
seit 2014





# Objektbeschreibung

## Stilvolles 4-Zimmer-Büro in Toplage des 1. Wiener Gemeindebezirks zu vermieten

Dieses ca. 163 m<sup>2</sup> große Büro besticht durch seine ausgezeichnete Lage im Herzen des 1. Bezirks in Wien und bietet ideale Voraussetzungen für Ihre geschäftlichen Anforderungen.

### Besichtigungstermin vereinbaren

Bitte senden Sie uns unbedingt eine **schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir garantieren eine Antwort noch am selben Tag!

### Räumlichkeiten

Das Objekt umfasst folgende Bereiche:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Vier Zimmer (siehe Plan und Fotodokumentation)

### Zustand

Das Büro befindet sich in einem sehr guten, sofort nutzbaren Zustand. Die klassischen Flügeltüren verleihen den Räumlichkeiten den unverkennbaren Wiener Altbaucharme.

### Haus

Das Objekt liegt im zweiten Stock eines wunderschönen Stiltaltbaus. Bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist.

## Lage

Das Büro befindet sich in der Johannesgasse, 1010 Wien, und bietet eine **exzellente Infrastruktur**:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken, Restaurants und mehr sind fußläufig erreichbar.
  
- **Öffentliche Anbindung:**
  - **U-Bahnstation Stephansplatz** (U1, U3) wenige Gehminuten entfernt
  
  - **Straßenbahnlinie 2** in unmittelbarer Nähe
  
  - Weitere Anbindungen über Karlsplatz und Wien Mitte ermöglichen eine ausgezeichnete Verbindung innerhalb und außerhalb Wiens.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet der nahegelegene Stadtpark. Die zentrale Lage lädt zudem zu ausgedehntem Shopping und geselligen Stunden in den umliegenden Cafés und Bars ein.

## Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** Stephansplatz (U1, U3)
  
- **Straßenbahn:** Linie 2
  
- Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.



## Mietkonditionen

- **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt.):** 3.499 € monatlich
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Maklerprovision:** 3 Bruttomonatsmieten + 20 % USt
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre
- **Verfügbar ab:** Sofort

## Wichtige Hinweise

- **Exklusivanfrage:** Bitte stellen Sie Ihre Anfrage ausschließlich bei Adonia Immobilien. Vielen Dank!
- **Datenschutz:** Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten hat für uns höchste Priorität. Details zur Datenverarbeitung finden Sie auf unserer Homepage unter „Datenschutzinformation“.

Wir sind stolz, im Jahr 2019 mit dem goldenen IMMY ausgezeichnet worden zu sein, und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung.

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap