

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



Objektnummer: 59331

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m² 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