

**Elegantes 165 m<sup>2</sup> Büro in Stilaltbau Nähe  
Museumsquartier!**



**Objektnummer: 12070091**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	165,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.280,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.641,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	361,00 €
<b>USt.:</b>	728,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



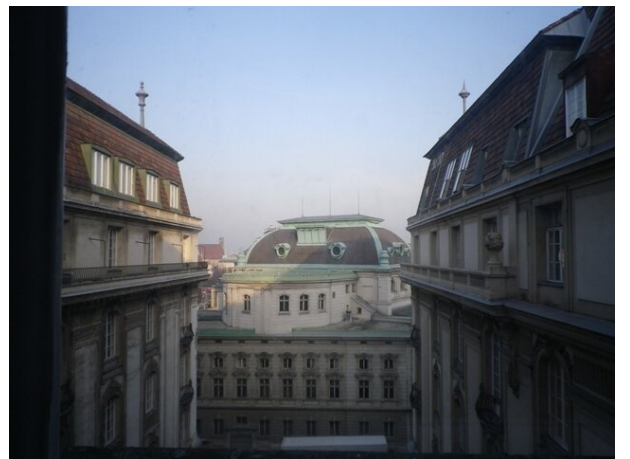
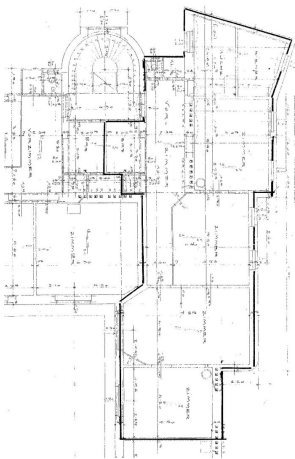
**Grazia Belmar**

Ticon Immobilienservice  
Phorusgasse 2  
1040 Wien











# Objektbeschreibung

## Elegantes 165 m<sup>2</sup> Büro in Stilaltbau Nähe Museumsquartier!

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine stilvolle 165m<sup>2</sup> Bürofläche in einem wunderschönen, palaisartige Altbau unweit des Volkstheaters und des Museumsquartiers. Das Objekt besticht durch seine großzügigen, lichtdurchfluteten Räume mit französischen Fenstern und seinem aussergewöhnlichen Flair. Hervorzuheben ist die perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

### Raumaufteilung:

- großzügiges Entree
- 4 sehr große lichtdurchflutete Räume
- große komplett eingerichtete Küche mit anschließendem kleinem Zimmer
- Bad mit Wanne
- separate Toilette
- 1 Abstellräume

### Ausstattung:

- französische Fenster mit **kleinem Balkon**
- Flügeltüren
- komplett möblierte Küche mit anschließendem Dienerzimmer

Parkettböden

### Lage & Umgebung:

Das Viertel ist bekannt für seine kulinarischen und kulturellen Angebote. Die Lage ist einfach großartig, das Museumsquartier und Volkstheater befinden sich praktisch vor der Haustür, die Innenstadt ist ebenfalls fußläufig erreichbar, ansonsten bieten sich die Straßenbahnlinien rund um den Ring an.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:



Autobuslinie 48A

U-Bahnlinie U2, U3

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen steht Ihnen Frau Belmar unter +43 699 10 80 81 82 oder **Herr Mag.Weiss +43 650 22 85 695** gerne zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Belmar Immobilien als Doppelmakler tätig ist. Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap