Elegantes, neu saniertes 3,5 -Zimmer-Büro mit italienischen Feinsteinzeug Fliesen

Objektnummer: 6014

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Bürofläche:	90,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaltmiete (netto)	1.383,67 €
Kaltmiete	1.666,67 €
Miete / m²	15,37 €
Betriebskosten:	283,00 €
USt.:	333,33 €

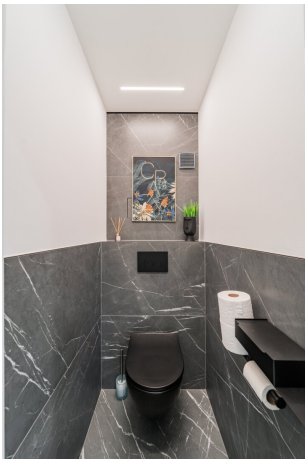
Infos zu Preis:

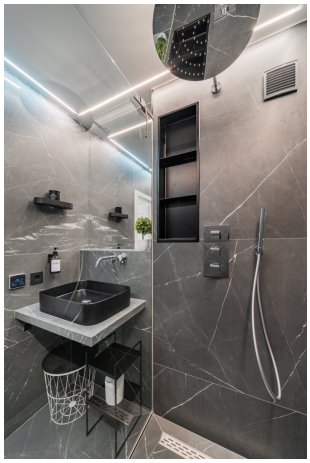
Mietvertragserrichtung: 180€

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





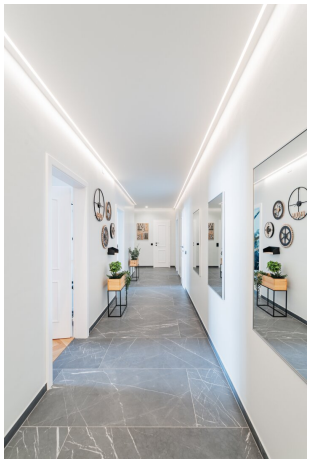
BAR

BAR

BAR

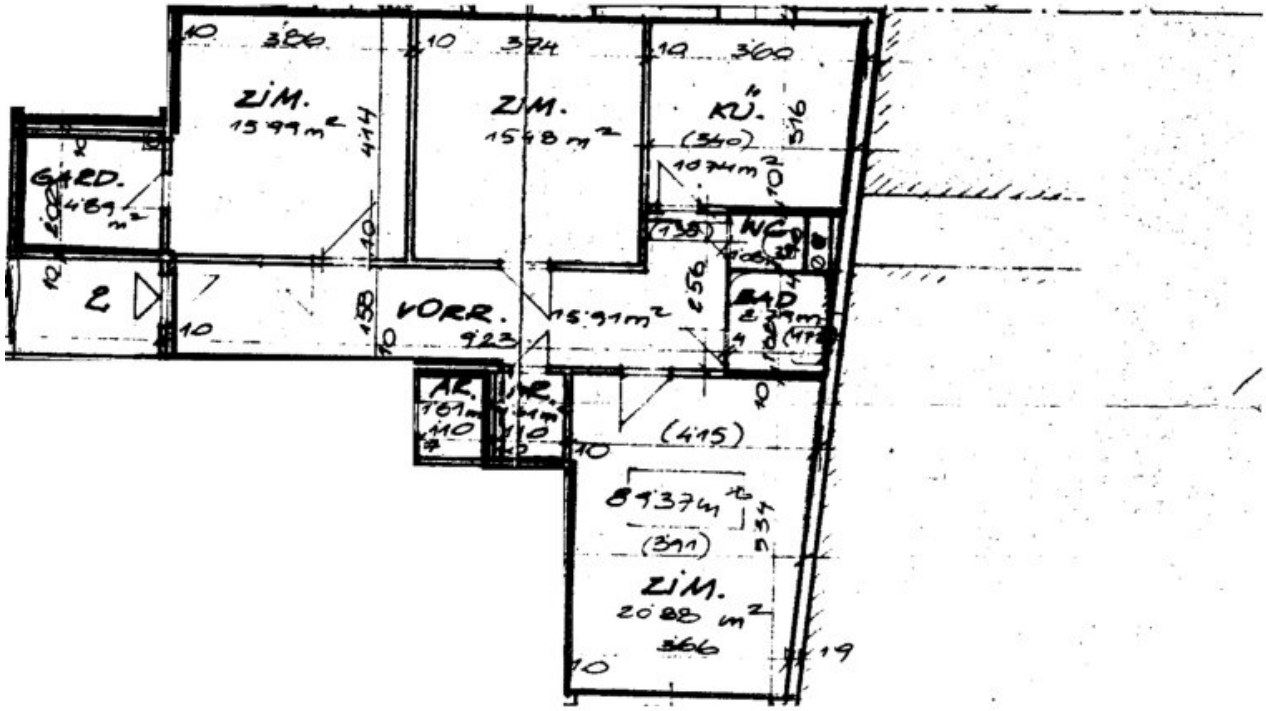
BAR

ENJOY
XII
IX
III
VI



BILLA

BILLA


ZIM.
15.99 m²
ZIM.
15.48 m²
KÜ.
(340)
10.74 m²
GARD.
4.89 m²
(138)
WC
VORR.
15.91 m²
BAD
(415)
8.93 m²
(341)
ZIM.
20.88 m²

Objektbeschreibung

Highlights:

- Vollmöbliert oder ohne Möbel: Entscheiden Sie selbst, ob Sie das Büro mit den hochwertigen Möbeln beziehen oder Ihre eigenen mitbringen möchten.

- Moderne Einbauküche: Büro verfügt über eine hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit Geschirrspüler, Waschmaschine sowie einem Kühlschrank mit Gefrierfach.

- Italienischer Feinsteinzeug-Steinboden: Elegante und pflegeleichte Steinfliesen in Vorzimmer, Küche, Badezimmer und WC – ein luxuriöses und modernes Wohngefühl.

- Neu saniert: Das gesamte Büro wurde frisch renoviert und bietet höchsten Wohnkomfort.

- Helle und ruhige Lage: Die Fenster sind zum Innenhof ausgerichtet, wodurch absolute Ruhe und viel Tageslicht garantiert sind.

- 3,5 Zimmer und 2 Abstellräume: Genügend Platz für individuelle Nutzung und Stauraum.

- Optionale Garage: Sichern Sie sich bei Bedarf einen Garagenplatz für Ihr Fahrzeug.

Lagebeschreibung und Verkehrsanbindung:

- Exzellente Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: Nur wenige Gehminuten zur U4-Station Pilgramgasse sowie zur U3-Station Zieglergasse.

- Bus und Straßenbahn: Direkte Anbindung an die Linien 13A, 14A und 57A, die Sie schnell durch die Stadt bringen.

- Hauptbahnhof und Westbahnhof: Beide sind in weniger als 15 Minuten erreichbar.

- Freizeit und Kultur: Die Wohnung liegt in der Nähe des Naschmarkts, des Mariahilfer Gürtels und des Haus des Meeres.

Zusätzliche Informationen:

Tiefgarage kann optional für 150€ brutto angemietet werden.

Heizkostenpauschale! Kein Warmwasser- oder Heizzähler(sehr angenehm und selten zu bekommen)! Nur 150€ im Monat zuzüglich zur Miete. Der Mietpreis bleibt unverändert, unabhängig davon, ob das Büro möbliert oder unmöbliert gemietet wird.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, in eine Traumbüro einzuziehen, die Luxus, Stil und Wohlfühlambiente auf höchstem Niveau bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

****Elegant, Newly Renovated 3.5-Room Office/Practice with Italian Porcelain Stoneware Tiles!****

****Location:****

This high-quality office is located in the 6th district (Mariahilf), one of Vienna’s most sought-after areas. Here, you will enjoy the perfect combination of a central location and urban lifestyle.

Highlights

- **Fully Furnished or Unfurnished:** You decide whether to move into the office with the high-quality furniture provided or bring your own.

- **Modern Fitted Kitchen:** The office features a high-quality fitted kitchen equipped with a dishwasher, washing machine, and refrigerator with freezer compartment.

- **Italian Porcelain Stoneware Flooring:** Elegant and low-maintenance tiles in the hallway, kitchen, bathroom, and WC – offering a luxurious and modern living experience.

- **Newly Renovated:** The entire office has been freshly refurbished, providing the highest

level of comfort.

- **Bright and Quiet Location:** The windows face the inner courtyard, ensuring absolute peace and plenty of natural light.

- **3.5 Rooms and 2 Storage Rooms:** Ample space for individual use and storage.

- **Optional Garage:** Secure a parking spot for your vehicle if needed.

Location and Transportation

- **Excellent Infrastructure:** Numerous shopping options, restaurants, and cafés are located in the immediate vicinit

Transportation Connections:

- **Subway:** Just a few minutes' walk to U4 station Pilgramgasse and U3 station Zieglergasse.

- **Bus and Tram:** Direct connections to lines 13A, 14A, and 57A, ensuring quick access throughout the city.

- **Main Train Stations:** Both Hauptbahnhof and Westbahnhof can be reached in less than 15 minutes.

- **Leisure and Culture:** Located near Naschmarkt, Mariahilfer Gürtel, and Haus des Meeres.

Additional Information

- **Underground Parking:** Optional for €150 gross per month.

- **Flat-rate Heating Costs:** No separate meters for heating or hot water – convenient and rarely available! Only €150 per month, in addition to the rent.

- **The rental price remains unchanged, regardless of whether the office is rented furnished or unfurnished.**

- **Don’t miss this unique opportunity to move into a dream office that combines luxury, style, and comfort at the highest level. Schedule a viewing today and experience this exceptional offering for yourself!**

If you have questions or would like to schedule a viewing, Mr. Artjom Zakaryan from ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) will be happy to assist you at +43 676 496 3419 or zp@zakaryan.at, even on weekends.

The property has not been measured by us; all dimensions are based on information provided by the owner.

??????????, ????????? ?????????????????? ????/???????? ? 3,5 ????????? ? ??????????? ??????????????!

??????????????:

???? ?????????????????? ???? ????????? ? 6-? ?????? ???? (??????????), ????? ?? ????? ????????????? ??????? ??????. ????? ?? ??????? ??????????? ????????? ?????????? ??????????? ??????????? ? ???????????????? ?????? ?????.

???????? ??????????????:

- **????????? ???????????? ??? ??? ??????:** ?? ???? ???????, ???????? ?? ? ???? ? ????????????????? ??????? ??? ???????? ????.

- **??????????? ?????????? ?????:** ? ????? ??????? ??????????? ?????, ?????????? ???????????? ???????, ?????????? ??????? ? ???????????? ? ??????????? ???????.

- **??????????? ???????????:** ?????????? ? ??????? ? ????? ?????? ? ????????, ?????, ?????? ??????? ? ??????? – ??? ?????????? ? ??????????? ?????????.

- **????????? ????????????????:** ???? ??? ??????? ???????? ? ?????????? ??????????? ???????.

- **??????? ? ????? ????????????:** ???? ??????? ?? ?????????? ????, ??? ??????????? ?????? ? ?????? ???????????? ?????.

- **3,5 ??????? ? 2 ????????:** ?????????? ????? ??? ??????????????? ???????????? ? ????????.

- **???????????? ????????:** ??????????? ?????? ???????????? ????? ??? ??????????.

????????????? ? ?????????:

- **???????? ??????????????:** ????? ????????? ????????????? ????????, ????????? ? ????.

- **???????????? ???????????:**

  - **?????:** ????? ? ?????????? ??????? ?????? ?? ??????? U4 Pilgramgasse ? U3 Zieglergasse.

  - **???????? ? ???????:** ?????? ????????? ? ??????? 13A, 14A ? 57A, ??? ????????? ?????? ????????? ?? ????? ????? ??????.

  - **??????? ???????:** Hauptbahnhof ? Westbahnhof ????????? ????? ??? ? 15 ??????? ????.

  - **????? ? ????????:** ????? ??????????? Naschmarkt, Mariahilfer Gürtel ? Haus des Meeres.

????????????? ??????????:

- **????????? ????????:** ??????????? ?? €150 ?????? ? ?????.

- **????????????? ??????? ?? ?????????:** ??? ????????? ????????? ?? ????????? ??? ??????? ???? – ?????? ? ????? ???????????! ????? €150 ? ????? ???????????? ? ??????.

- **???????? ????? ???????? ??????????,** ?????????? ?? ????, ?????????? ?? ???? ? ??????? ??? ??? ???.

?? ???????? ?????????? ??????????? ?????????? ???? ?????, ??????? ???????? ? ???? ???????, ????? ? ??????? ?? ?????? ??????. ?????????? ?? ???????? ??? ??????? ? ??????? ??? ????????????? ??????????? ????!

???? ? ??? ???? ??????? ??? ?? ?????? ?????????? ?? ????????, ???????? ????? ??????? ?? **ZAKARYAN & PARTNER** (www.zakaryan.at) ? ???????????? ??????? ?? ??? ?? ???????? +43 676 496 3419 ??? ?? ??????????? ????? zp@zakaryan.at, ???? ? ????????.

?????? ?? ??? ??????? ????; ??? ??????? ??????? ?? ?????? ??????????, ??????????????

??????????.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap