

**Arbeiten & Wohnen in Top Lage! Große Räumlichkeiten
bieten zahlreiche Möglichkeiten mit sonniger
Innenhofterrasse**



Sonnige Innenhofterrasse

Objektnummer: 4659

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,03 m ²
Heizwärmebedarf:	C 137,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaltmiete (netto)	2.066,00 €
Kaltmiete	2.318,18 €
Miete / m²	12,15 €
Betriebskosten:	225,51 €
USt.:	463,63 €
Provisionsangabe:	

8.345,45 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN

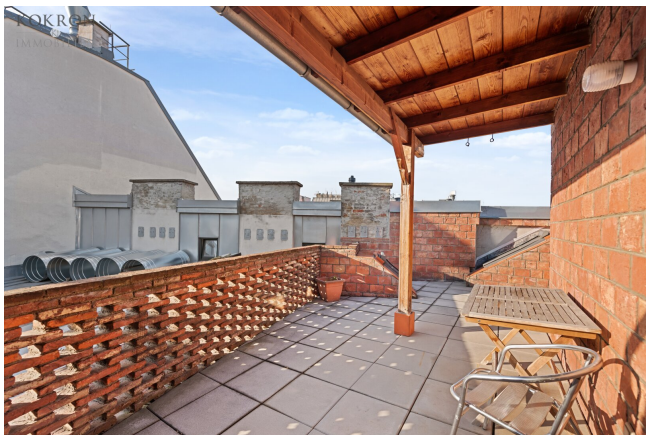


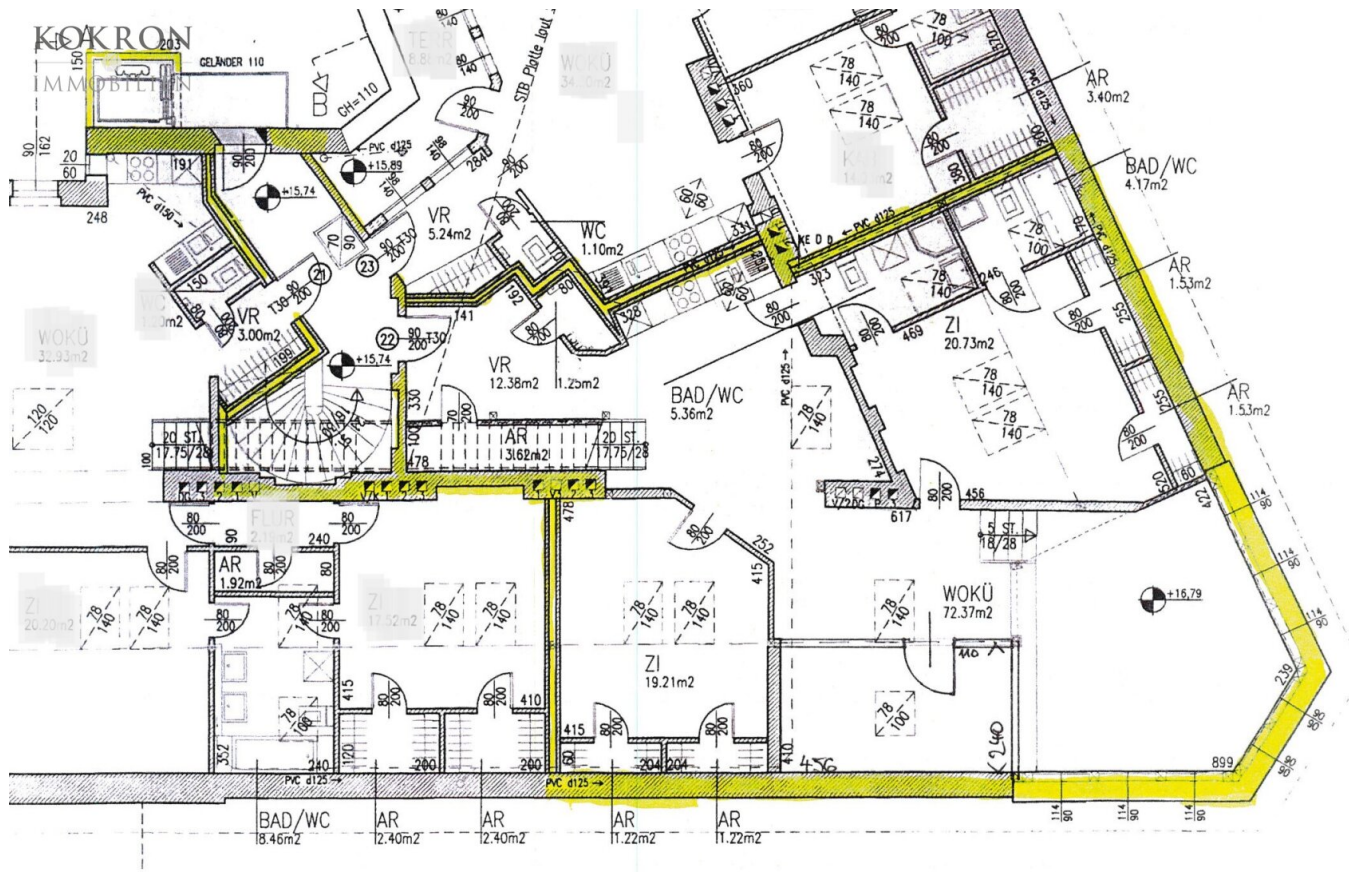
KOKRON
IMMOBILIEN



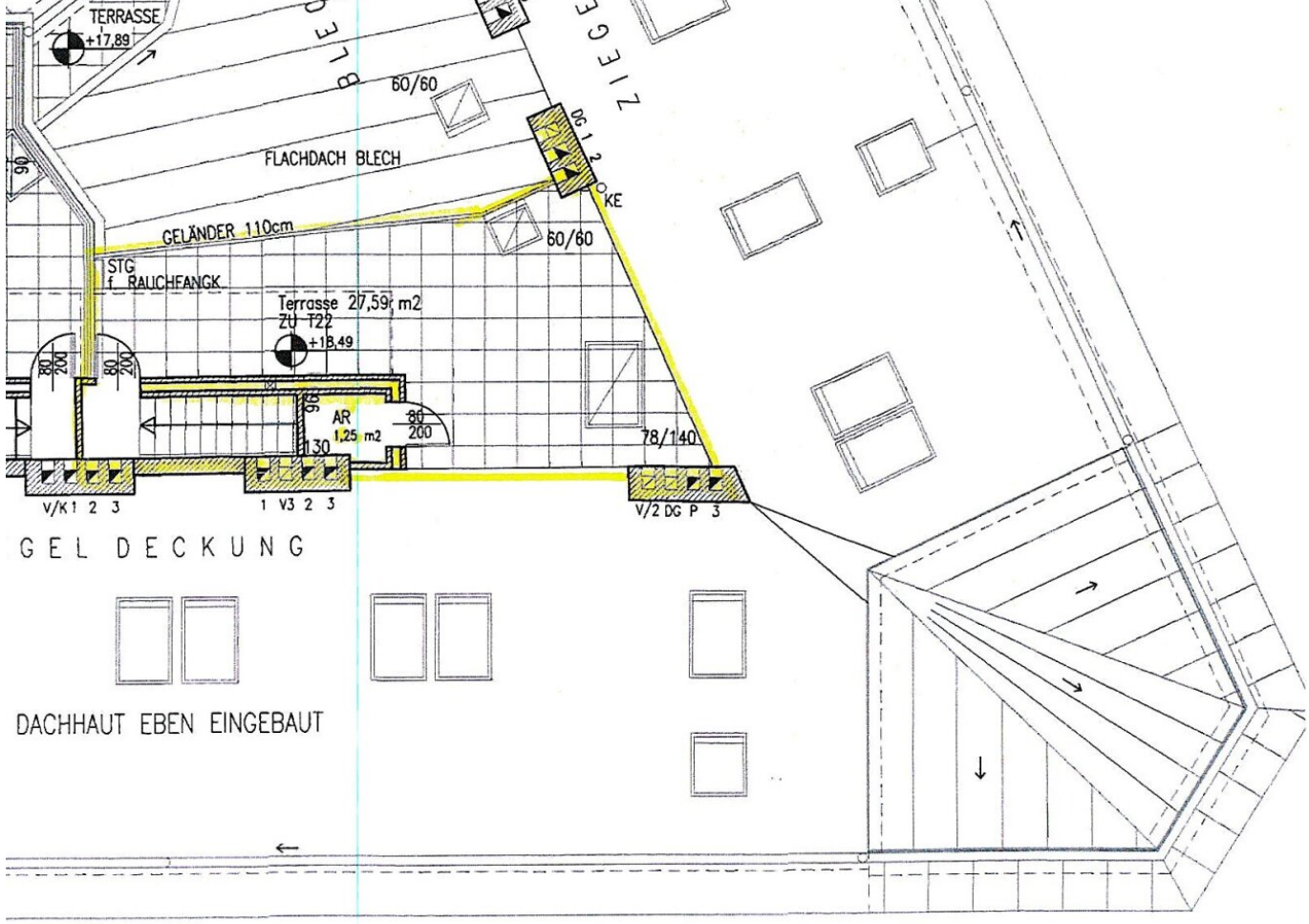








KOKRON
IMMOBILIEN



GEL DECKUNG

DACHHAUT EBEN EINGEBAUT

Objektbeschreibung

Arbeiten & wohnen Sie in großzügigen, freundlichen Räumlichkeiten in Top Lage! Gelegen in der 4. Liftetage mit sonniger Terrasse zum Innenhof.

Gestalten Sie ihren Arbeitsalltag easy! In diesen praktisch aufgeteilten Räumlichkeiten mit Terrasse stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen um Ihren beruflichen Alltag mit Ihrem privaten zu verbinden.

Auf ca. **143 m² Fläche** finden Sie einen ersten offenen Raumbereich mit Parkettboden, eine kleine Teeküche, 2 große Nebenräume, 1 Kabinett, 2 Bäder mit jeweils einem WC und eine Dachterrasse vor.

Raumaufteilung:

- **Sonnenterrasse** am Dach ca. 27,5 m² zum Innenhof ausgerichtet mit eigenen Abstellraum ca. 1,2 m²
- **Raum 1:** großer, offener Bereich (auch abtrennbar) ca. 23,9 m²
- **Teeküche** im offenen Raumkonzept ca. 18 m²
- voll ausgestattete Einbauküchenzeile
- **Raum 2:** großer, separater Raum ca. 20,7 m² mit zwei kleinen Stauräumen/ je 1,5m²
- Wannenbad mit Tageslicht und WC ca. 4 m²
- **offener Vorraum** zwischen Teeküche und oberen offenen Raum ca. 15 m²
- **Raum 3:** Büro oder Besprechungsraum ca. 11 m²
- **Raum 4:** ca.19 m² mit zwei kleinen Stauräumen/ je 1,2m²

- Duschbad mit WC ca. 5 m²
- Vorraum/ **Eingangsbereich mit Kundengarderobe** ca. 12,4 m²
- Abstellraum unter der Treppe ca. 3,5 m²
- Garderobenraum im Eingangsbereich ca. 1,2m²
- **Lift** in die 4. Etage bis vor die Tür
- Kellerabteil im Hauskeller ca. 4 m²

Nebenräume: Insgesamt 4 Storage-Räumchen, 1 Garderobennische, 1 Abstellraum für Staubsauger & Co innerhalb der Räumlichkeiten plus 1 Terrassen Abstellraum!

Ein im Haus zur Verfügung stehender **Lift** bringt Sie und Ihre Kunden bis vor die Tür.

Getoppt wird das Ganze noch durch ein **eigenes Kellerabteil**. Geheizt wird mit einer Gas Etagenheizung. So optimiert sich Ihr Verbrauch bestmöglich.

Kosten-Details:

- Nettomiete € 2.318,18 inkl. BK-Akonto zzgl. Ust. ca. € 463,63 = € **2.781,81 Monatsmiete inkl. 20% Ust. & Betriebskosten**

Einmal-Zahlungen:

- Kautions: € 8345,43 inkl. Ust.,
- Provision: € 8.345,45
- Vergebührung: € 1001,45

- Die Kosten von Heizung, Strom, Internet und weitere Verbrauchskosten sind vom Mieter separat zu tragen
- Die Räumlichkeiten sind **sofort beziehbar**.

Die Lage ist absolut erwähnenswert: Mit der nahe gelegenen Straßenbahn sind Sie binnen weniger Minuten im Zentrum. Ebenso spricht die zentrale Lage zum Hauptbahnhof für sich. In der näheren Umgebung befinden sich alle nötigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, sowie Schulen & Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap