

**Schönes Büro im 3. Bezirk (6 Büroräume) mit großer  
Innenhofterrasse - 1030 Wien, Barichgasse - Nähe  
Rudolfstiftung - unbefristet (!)**



**Objektnummer: 1141**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Bürofläche:</b>	96,09 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.402,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.645,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,15 €
<b>USt.:</b>	329,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

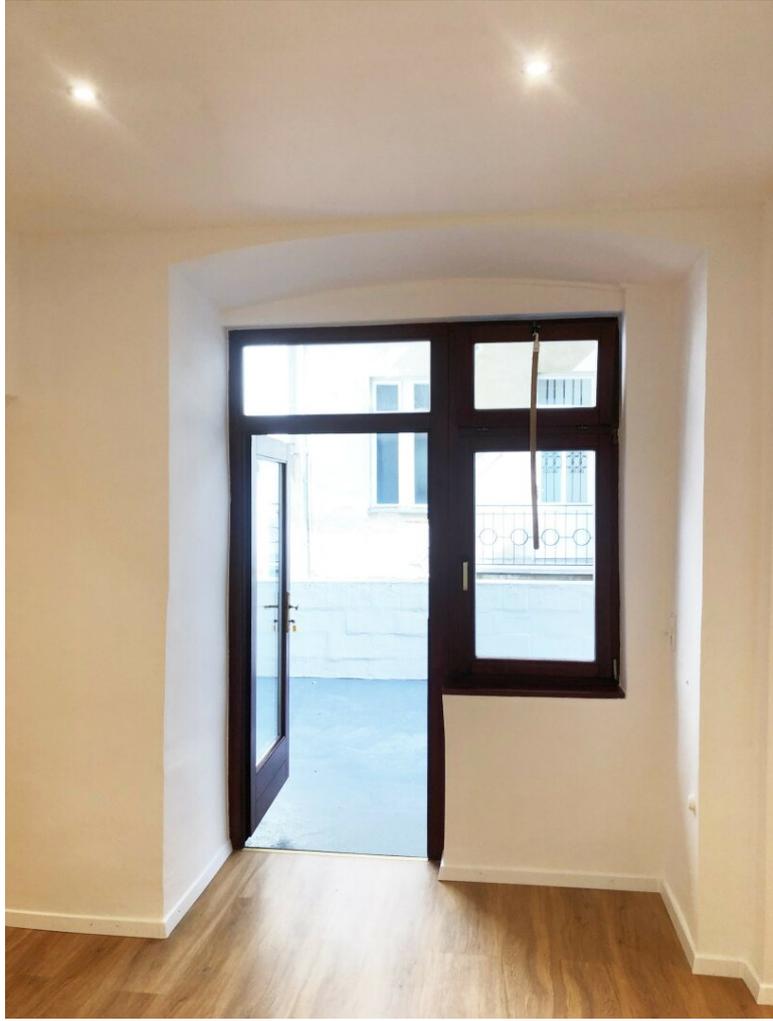


### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien









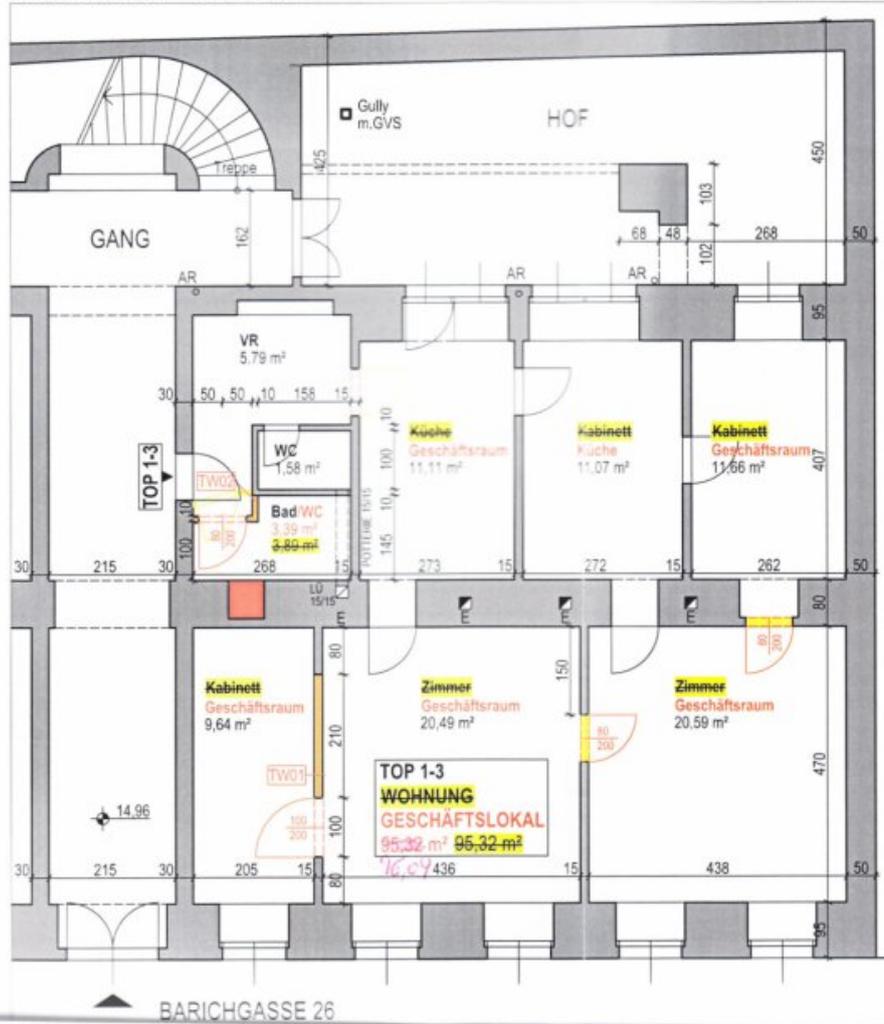








# PARTERRE - TOP 1-3



## Objektbeschreibung

Das **gut geschnittene, ruhige Stadtbüro** liegt im **3. Wiener Gemeindebezirk** nahe dem **Dannebergplatz** und der **Landstraßer Hauptstraße**.

Aufgrund der Lage verfügt das gegenständliche Büro über eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung**, sowie eine **sehr gute Infrastruktur im unmittelbaren Nahbereich**.

Das soeben neu **renovierte Büro** weist eine **Bürofläche** von **96,09m<sup>2</sup>** auf und gliedert sich wie folgt:

- 1 Vorraum
- 1 Kunden-WC
- 1 Mitarbeiterbadezimmer mit Waschtisch, Badewanne und WC
- 1 Küche/Teeküche mit Kochzeile, Abwasch und Kühlschrank
- 5 Büroräume

Im Rahmen der Vermietung steht dem Büro eine großzügige **ca. 40m<sup>2</sup> große Innenhofterrasse** als **besonderes Highlight** zur prekarischen Nutzung exklusiv zur Verfügung.

Das Büro wird durch ein ca. **4m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** ergänzt. Im Haus gibt es einen **allgemeinen Fahrradabstellraum**.

Das ansprechende Stadtbüro wird **unbefristet** vermietet.

Die Vergebührung des Mietvertrages ist vom Mieter zu tragen.

**Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen "Ihr neues Stadtbüro" persönlich präsentieren zu dürfen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap