

Modernes Büro mit großer Dachterrasse



Objektnummer: 5866

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,24 m ²
Nutzfläche:	179,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.400,00 €
Provisionsangabe:	

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

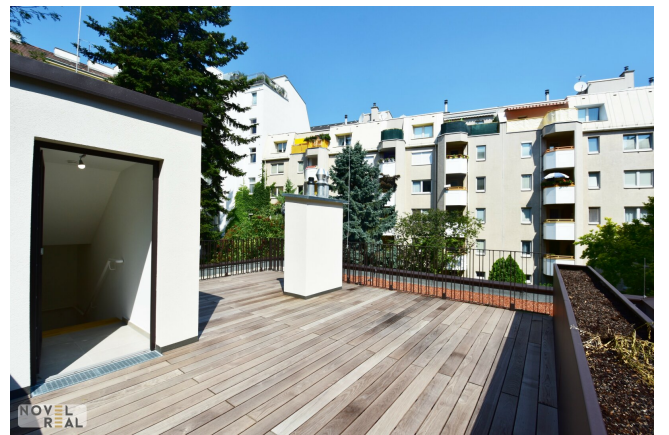
Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

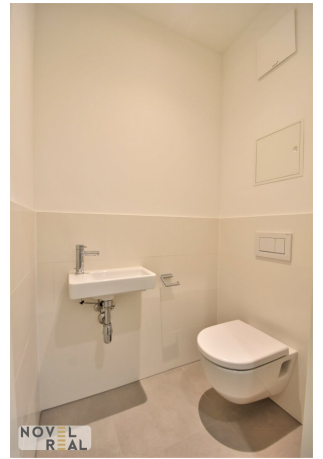
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **modernes Büro** in hervorragender Lage des 6. Bezirks. Das hochwertige Gebäude besteht aus **3 Ebenen** und befindet sich eingebettet in eine gepflegte Wohnsiedlung. Auf der 1. Ebene befinden sich 2 ruhige Büroräume, welche einen direkten Ausgang auf jeweils eine eigene Terrasse haben, sowie 2 elegante Badezimmer. Auf der 2. Ebene empfängt Sie ein großzügiger Offener Büro/Küchenbereich mit eingebauter Markenküche und direktem Ausgang auf eine weitere schöne Terrasse.

Die **sonnige Dachterrasse** befindet sich auf der 3. Ebene und lädt zu gemütlichem Entspannen in ruhigem Ambiente ein. Die exklusive Ausstattung beinhaltet einen Vollholzparkettboden, der den Räumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. Bodentiefe 3-fach verglaste Fenster lassen viel Licht herein. Fußbodenheizung und Raumkühlung erlauben eine perfekte Temperaturregelung, die individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Ein Kellerabteil ist dem Büro zugeordnet.

Raumaufteilung:

1. Ebene (EG)

1 großes Vorzimmer

2 ruhige Büroräume mit direktem Ausgang auf die Terrasse

2 elegante Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche)

1 Gäste-WC mit Handwaschbecken

1 Abstellraum

2 Terrassen

2. Ebene

1 großzügiger Büro/Küchenbereich

mit eingebauter Markenküche und direktem Ausgang auf die Terrasse

1 elegantes Badezimmer mit Dusche und WC

1 Terrasse

3. Ebene

1 sonnige Dachterrasse

mit Wasseranschluss, Steckdose und Beleuchtung

Ausstattung:

Miele Geräte in der Küche

Sanitärausstattung von Grohe

Vollholzparkettböden in den Wohnräumen

Fußbodenheizung

Klimaanlage von LG

Videogegegensprechanlage

elektrische Außenjalousien

bodentiefe 3-fach verglaste Fenster

Lage:

Der 6. Bezirk bietet alles, was sich Urbanisten von einem Leben in der Stadt erwarten. Dank einer sehr dichten Infrastruktur ist Mariahilf einerseits leicht zu erreichen und auch sehr einfach zu verlassen. Zahlreiche Buslinien sowie die U2, U3, U4 und U6 durchqueren den Bezirk. Kindergärten, Schulen und Gymnasien bilden die Basis für eine gediegene Ausbildung und machen den Bezirk für Familien besonders interessant. Mariahilf bietet aber auch viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. 11 Parks stehen den Einwohnern insgesamt zur Verfügung. Der größte Park Mariahilfs ist der Esterhazy-Park mit dem berühmten Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Komplettiert wird das Freizeitangebot durch renommierte Theater und Kinos sowie dem zum kulinarischen Hot Spot avancierte Naschmarkt. Die U-Bahn Linie U4 (Margareteingürtel) befindet sich in unmittelbarer

Nähe Ihres Hauses und verbindet Sie hervorragend mit dem öffentlichen Wiener Streckennetz. So erreichen Sie in wenigen Minuten die Mariahilfer Straße mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, den Hauptbahnhof oder die Wiener Innenstadt. Eine Parkgarage befindet sich fußläufig ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Ein Fahrradweg direkt vor Ihrem Haus lädt zu alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten ein.

**Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap