

## Arbeiten in außergewöhnlichem Ambiente



Entree/Aufgang

**Objektnummer: 19100**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1800                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Nutzfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 82,86 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,22                           |
| Kaltmiete (netto)             | 962,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.215,08 €                       |
| Betriebskosten:               | 253,08 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3.463,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



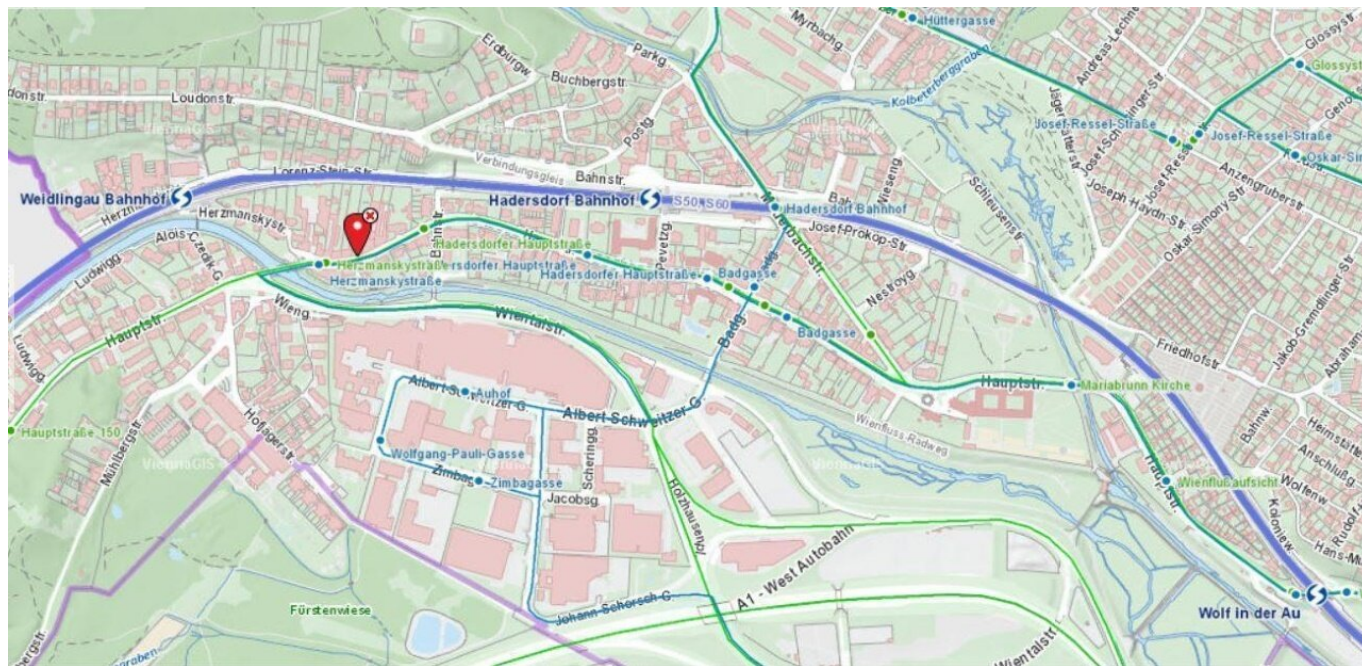
**Elisabeth Bieber**

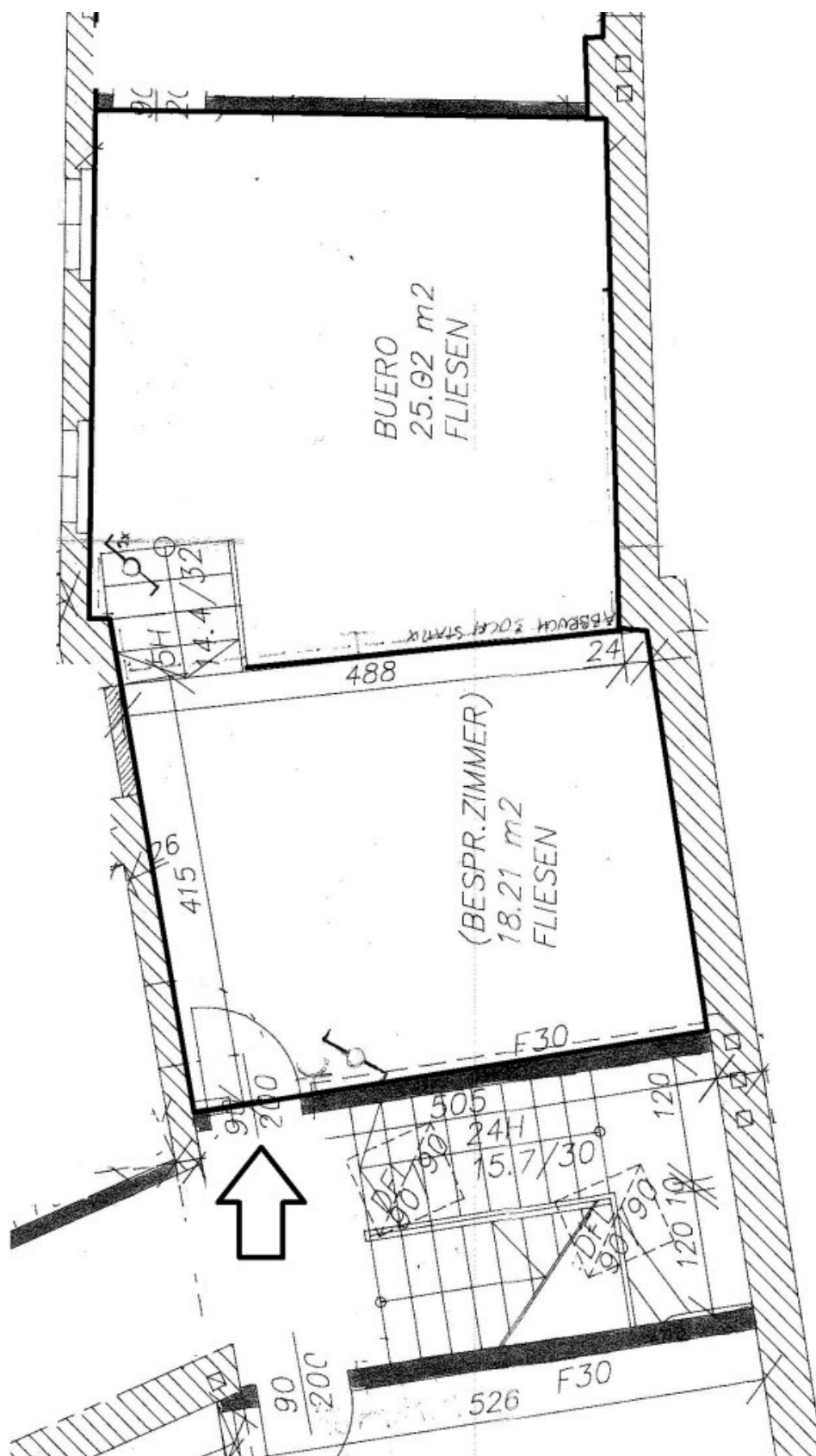
Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf











## Objektbeschreibung

In einem außergewöhnlichen, historischen Ambiente, umgeben von einem ca. 2000m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Park, befindet sich dieses großzügige Büro.

Über das elegante Entrée mit dem prächtigen Stiegenaufgang gelangt man in den 1. Stock in dem sich diese helle und lichtdurchflutete Büroräumlichkeiten mit einer Nutzfläche von ca. 75m<sup>2</sup> befinden, die in den Innenhof zeigen und absolut ruhig gelegen sind.

Über den Eingang kommt man in den ersten Büroteil, der mit praktischen Schrankwänden ausgestattet ist und drei Stufen führen in den unteren Bereich, der Platz für Schreibtische bietet und weiter führend in einen ca. 31m<sup>2</sup> großen Büroraum.

Die sanitären Anlagen sind auf dieser Ebene vorhanden und entsprechen dem modernen Zeitgeist, eine Teeküche steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Räumlichkeit ist selbstverständlich auf dem neuesten, technischen Stand.

Die Beheizung erfolgt über Elektrokörper und wird separat nach Verbrauch verrechnet, sowie die Stromkosten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, in wenigen Gehminuten ist die Schnellbahnstation Weidlingau erreichbar, die Buslinien 50A und 447 sind vor der Türe vorzufinden. Das Auhofcenter ist auch zu Fuß in Kürze erreichbar.

Ausreichend Parkplätze stehen zur Verfügung!

Miete (netto): 962,00 EUR

Betriebskosten (netto): 253,08

Umsatzsteuer (gesamt): 243,12 EUR

Gesamtmiete: 1.458,10 EUR

Kautions: 4.375,00 EUR

FA-Vergebührung: 1.749,72 EUR

Provision: 4.375,00 EUR inkl. 20% USt.