

## **Stilhaus, barrierefreies 4 Zimmer Altbau-Büro-Praxis in zentraler Lage**



**Objektnummer: 7068**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	111,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,26
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.240,97 €
<b>Kaltmiete</b>	1.430,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,27 €
<b>USt.:</b>	286,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**FHI - Real Estate**

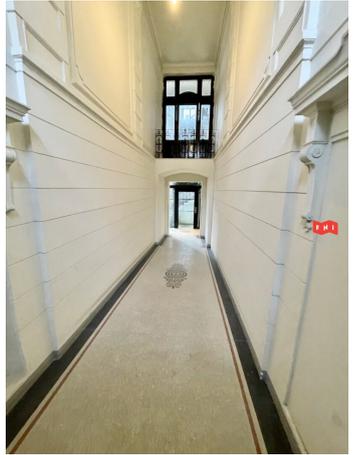
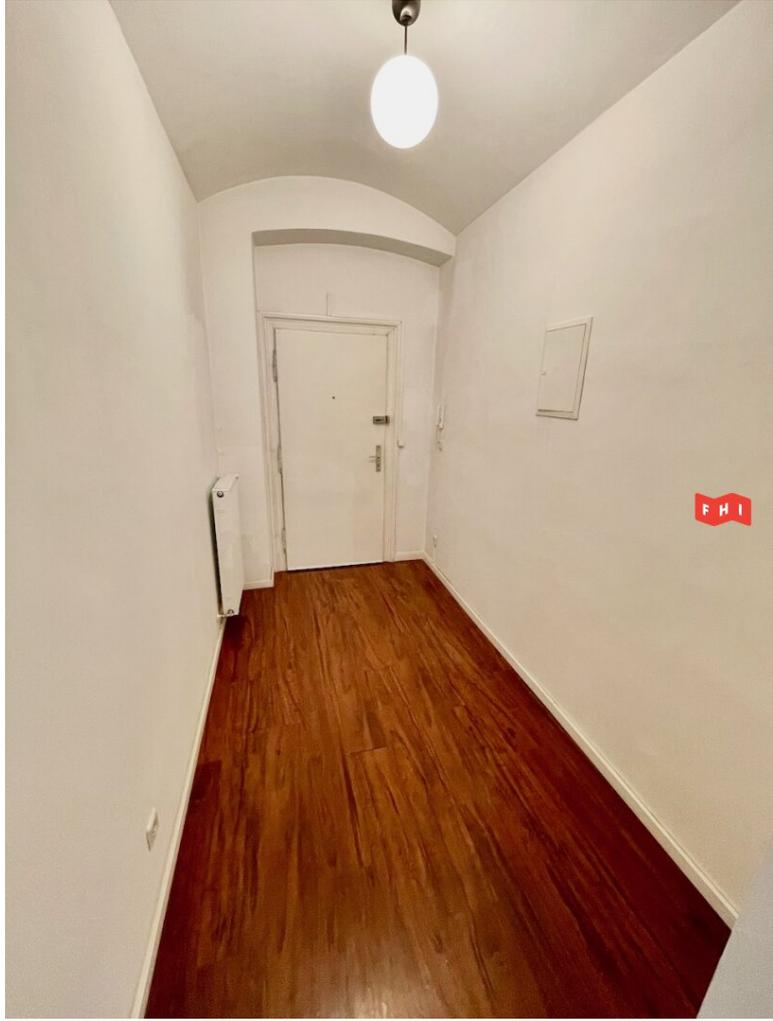
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20



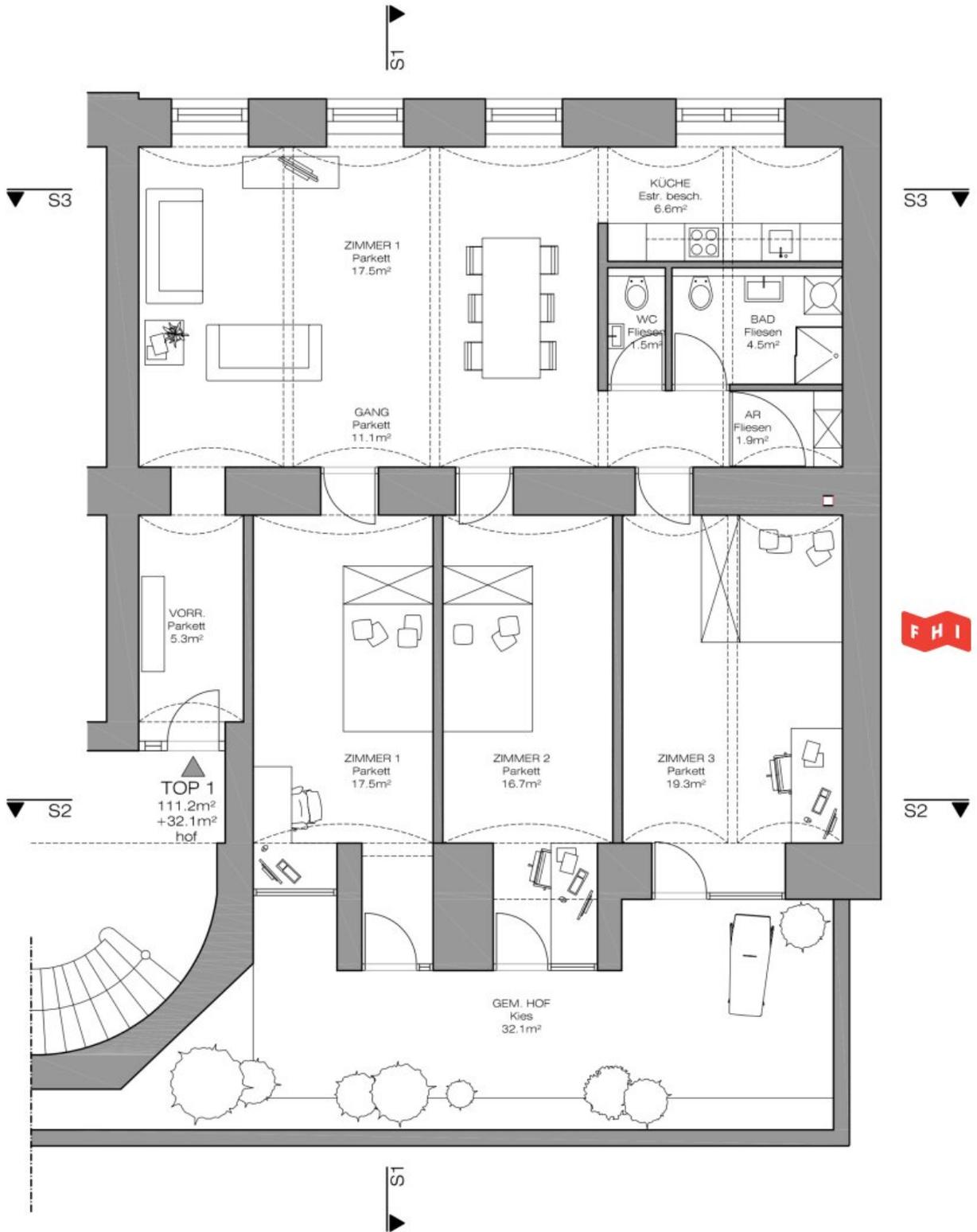












## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Stilhaus in zentraler Lage Nähe Wirtschaftskammer Wien & Wiedner Hauptstraße gelangt ein zirka 112m<sup>2</sup> Altbau Büro-Praxis zur unbefristeten Vermietung.

Das Objekt liegt hofseitig im Erdgeschoß - straßenseitig leichtes Souterrain - drei von den vier Räumen, sowie die Hofterrasse sind südwestseitig ausgerichtet.

### Aufteilung

Vorraum, geräumiger Hauptraum mit 28,6m<sup>2</sup> zuzüglich halboffenem Küchenbereich, 3 weitere Räume zu je 16,7m<sup>2</sup>, 17,5m<sup>2</sup> u. 19,3m<sup>2</sup> alle mit Zugang zur Hofterrasse, Einbauküche, Fliesenbad mit Dusche & WC, Anstellraum, sowie einer separates WC mit Handwaschbecken.

### Ausstattung

Laminat u. Fliesenböden, Gasetagenheizung, Büro-Verkabelung, Gasetagenheizung, 32m<sup>2</sup> Hofterrasse, Kellerabteil.

### Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Strassenbahnlinien 1 Richtung Prater Hauptalle-über Ringstraße-Stefan Fadingerplatz, 62 Richtung Karlsplatz-Lainz , Wiener Badnerbahn Richtung Baden-Oper) sowie die Autobuslinie 13A Richtung Hauptbahnhof-Alserstraße) liegen in unmittelbarer Nähe.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap