

**Sonnige Büroräume in absoluter Ruhelage\*\*\*unbefristet\*\*\***



**Objektnummer: 7074**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,77
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.661,01 €
<b>Kaltmiete</b>	1.889,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,71 €
<b>USt.:</b>	377,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



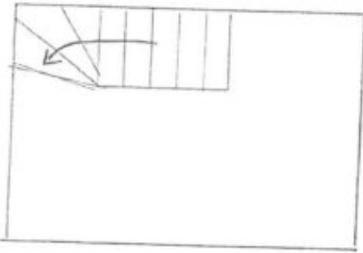
**Christian Kreamsner**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

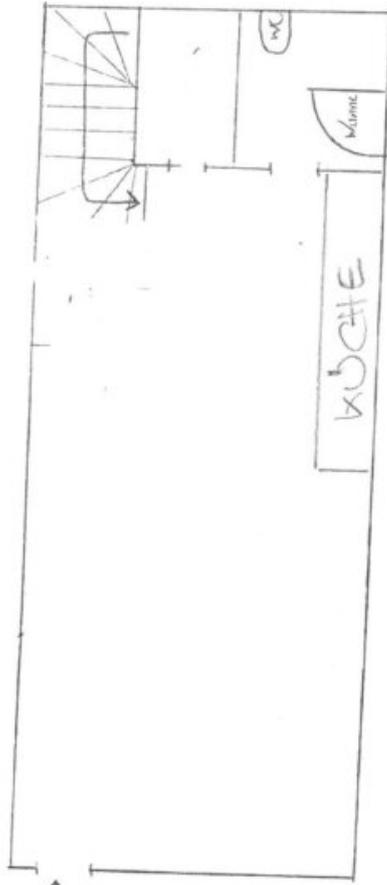








UC



α

ca. 127,77 m<sup>2</sup>

2. Stock (3/2)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisraum im pulsierenden Herzen von 1040 Wien! Diese attraktive Immobilie in der 1. Etage bietet Ihnen mit großzügigen 128 m<sup>2</sup> eine ideale Fläche, um Ihre geschäftlichen Visionen zu verwirklichen.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch ihre gepflegte Ausstattung aus, die sowohl Funktionalität als auch Komfort vereint. Mit insgesamt vier hellen und freundlichen Zimmern haben Sie genügend Platz, um Ihre Arbeit effektiv zu gestalten oder Ihre Patienten herzlich zu empfangen.

Das Büro ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter eine Teeküche, die Ihnen und Ihrem Team den nötigen Raum für Pausen und Erholung bietet. Die Klimaanlage sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima, während die Etagenheizung an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Die getrennten WCs sind ein weiterer Vorteil, besonders in einem Praxisbetrieb, und tragen zur Effizienz Ihres Tagesablaufs bei. Der Bodenbelag aus Estrich, Fliesen und Teppichboden bietet sowohl eine ansprechende Optik als auch eine hohe Funktionalität.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, was Ihre Erreichbarkeit für Kunden und Patienten deutlich verbessert.

Darüber hinaus befindet sich in der unmittelbaren Umgebung alles, was Sie für den Alltag benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Kliniken, Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und höheren Schulen – hier ist alles in greifbarer Nähe. Auch die Nahversorgung ist durch diverse Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bestens sichergestellt.

Die Miete von 2.267,66 € bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese erstklassige Lage und Ausstattung.

Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihre geschäftliche Zukunft in diesem einzigartigen Raum in 1040 Wien! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis wartet auf Sie!

**ACHTUNG: das Objekt ist nicht barrierefrei!**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap