

## **ERSTBEZUG NACH SANIERUNG BÜRO IN BIEDERMEIERHAUS ( BJ 1840 )**



**Objektnummer: 3415**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1840
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 213,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	966,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.125,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,40 €
<b>USt.:</b>	225,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.050,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte U. Stanzel**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
F +43 (1) 533 08 87

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













## Objektbeschreibung

**Dieses Büro hat eine ostseitige Fläche von 60m<sup>2</sup> - es befindet sich in zentraler Ruhelage des 7. Bezirks und ist im Hoftrakt eines schönen Biedermeierhauses gelegen.**

**( 2 Büroräume, Kochnische & 2 WCs )**

**-- ZENTRALE RUHELAGE -- ERSTBEZUG NACH SANIERUNG ---**

**--- Erdgeschoss - Hoftrakt ---**

**Bezugsdatum: 01.04.2025**

Der erste 29m<sup>2</sup> große Büroraum verfügt über eine 3m<sup>2</sup> Kochnische. Die eingerichtete Kochnische ist mit einem neuem Kühlschrank, Hängeschränke, indirekter Beleuchtung, sowie einem neuen Ceranfeld mit 2 Feldern versehen. Der zweite Büroraum ist 24m<sup>2</sup> groß und hofseitig. Des Weiteren gibt es zwei separate WC, welche von einem kleinen Vorzimmer mit Handwaschbecken aus begehbar sind.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

**Mietvertragskosten bei der Hausverwaltung werden bekanntgegeben.**

**Infrastruktur:** Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, U2, U3, 13A, 48A sowie die Straßenbahnlinie 49 in unmittelbarer Nähe! Es gibt eine gute Nahversorgung sowie beste Einkaufsmöglichkeiten auf der Mariahilfer Straße und in der Stiftgasse- ein in wenigen Metern erreichbarer Billa, DM, Bipa, eine Apotheke und eine Trafik - in der Siebensterngasse befindet sich eine Holzofenbäckerei Grager& Ciel und ein Gourmet Spar. Ein öffentliches Parkhaus Wipark befindet sich in wenigen Schritten in der Stiftgasse. Der Weihnachtsmarkt Spittelberg befindet sich in der unmittelbaren Umgebung ebenso wie unzählige Lokale, Cafés, Restaurants und Bars. Die City ist sehr gut zu Fuß zu erreichen. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

**Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap