

Loftartige, stillvolle Gewerbefläche in ruhiger Innenhoflage – hochwertige Ausstattung und flexible Nutzung



Objektnummer: 536/1942

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1882
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	117,50 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 172,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaltmiete (netto)	1.645,00 €
Kaltmiete	1.932,71 €
Betriebskosten:	287,71 €
USt.:	386,54 €
Provisionsangabe:	

6.957,76 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

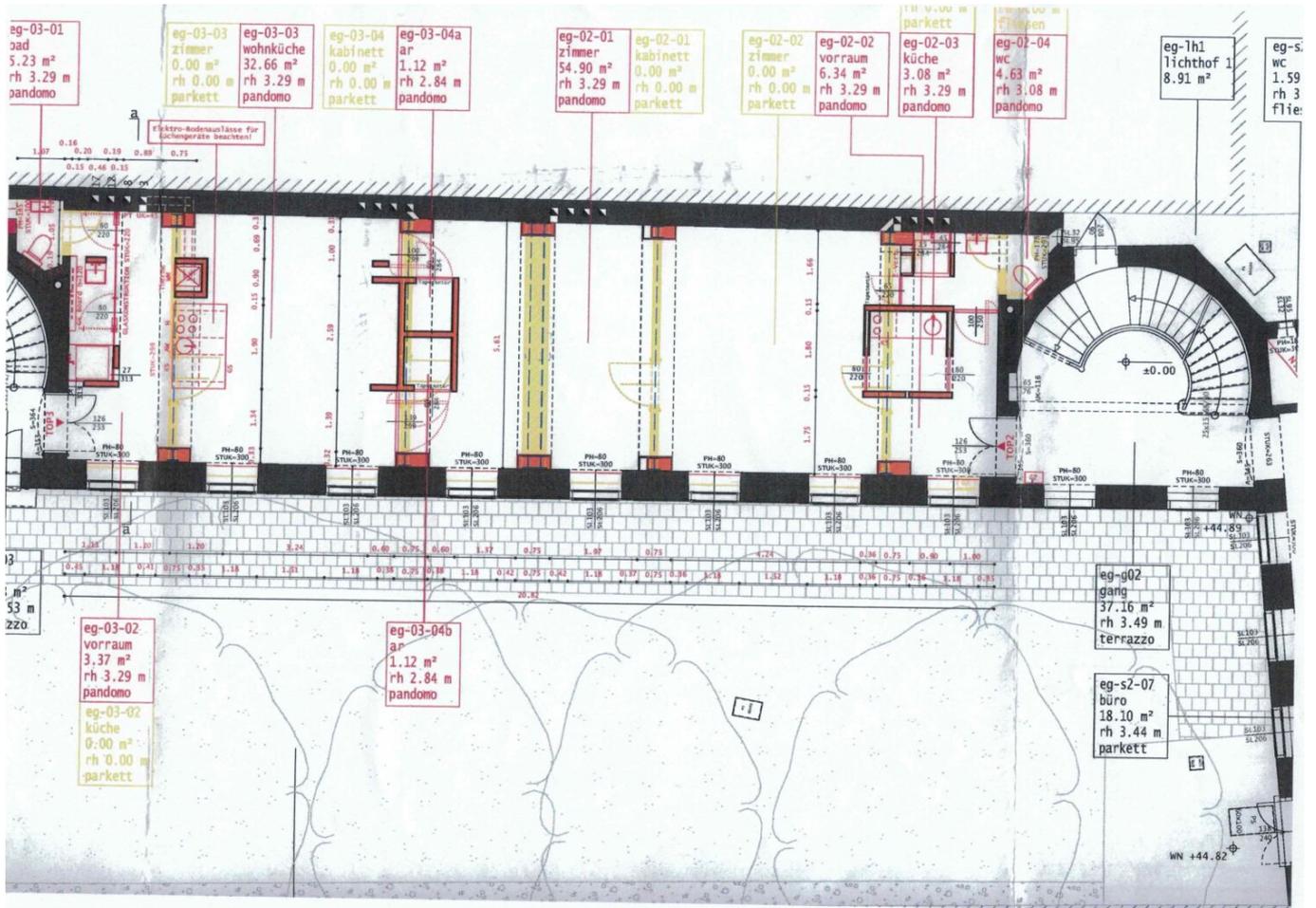
T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

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









Objektbeschreibung

Diese stilvolle Erdgeschossfläche vereint moderne Ästhetik mit flexibler Gestaltung. Der ca. 90 m² große Hauptraum ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und begeistert mit loftartigem Charakter, Pandomo-Böden, maßgefertigten Einbauten und großzügiger Raumhöhe – ideal für kreative oder repräsentative Zwecke.

Dank eines flexiblen Holzelements lässt sich der Raum variabel teilen. Zwei Küchen sowie zwei Bäder und WCs bieten maximalen Komfort.

Vielseitige Nutzung: Ob Foto- oder Yogastudio, Büro, Atelier oder Showroom – diese helle Fläche bietet Ihnen alle Freiheiten zur Verwirklichung Ihrer Ideen.

Ausstattung:

- ? Pandomo-Böden – strapazierfähig & zeitlos
- ? Maßgefertigte Einbauten – hochwertig & minimalistisch
- ? Zwei Küchen – modern & funktional
- ? Zwei Bäder & WCs
- ? Helle, freundliche Atmosphäre mit Blick ins Grüne
- ? Großzügige Raumhöhe – betont den offenen Loftcharakter

Eine perfekte Kombination aus maßgeschneidertem Interieur, hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen Innenhoflage.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m



Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.