Attraktives Altbaubüro in der Garnisongasse.

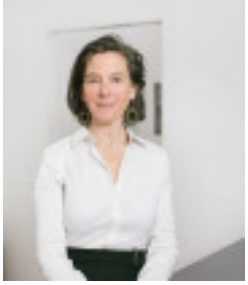
Objektnummer: 7205

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	275,92 m²
Zimmer:	7
WC:	2
Kaltmiete (netto)	4.414,72 €
Kaltmiete	4.903,52 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	488,80 €
USt.:	980,70 €

Ihr Ansprechpartner



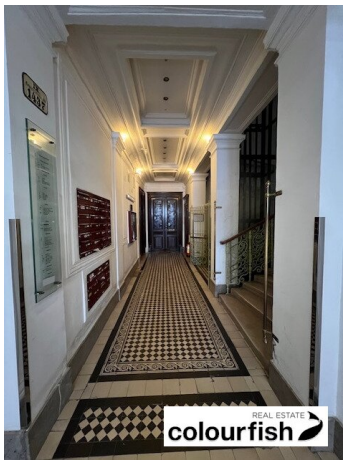
Sophie Schmück

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2 / 4
1010 Wien

T +43 1 535 1111
H +43 664 356 46 56

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

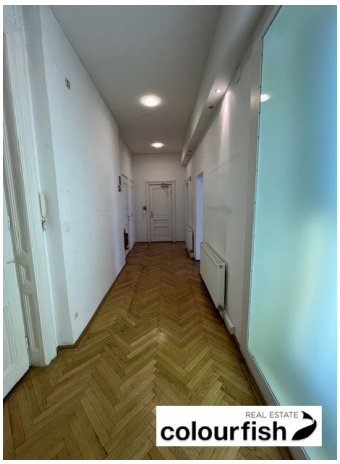
REAL ESTATE
colourfish


REAL ESTATE
colourfish

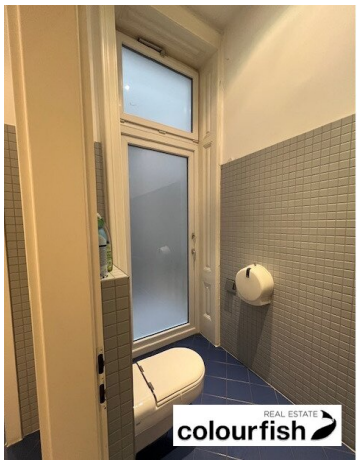
REAL ESTATE
colourfish

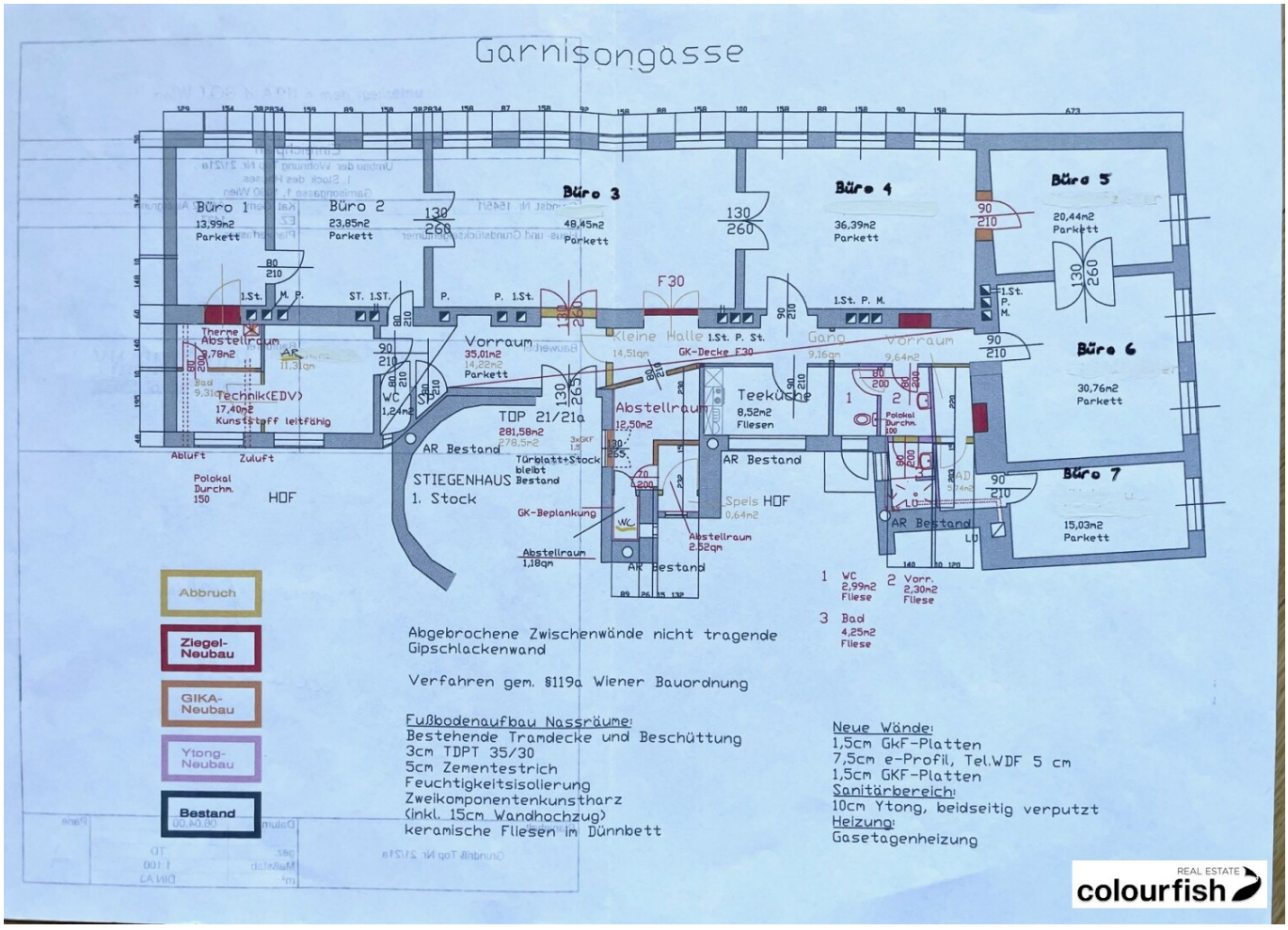
REAL ESTATE
colourfish

REAL ESTATE
colourfish


REAL ESTATE
colourfish

REAL ESTATE
colourfish


REAL ESTATE
colourfish



Abgebrochene Zwischenwände nicht tragende Gipschlackenwand

Verfahren gem. §119a Wiener Bauordnung

Fußbodenaufbau Nassräume:
Bestehende Tramdecke und Beschüttung
3cm TDPT 35/30
5cm Zementestrich
Feuchtigkeitsisolierung
Zweikomponentenkunstharz
(inkl. 15cm Wandhochzug)
keramische Fliesen im Dünnbett

Neue Wände:
1,5cm GkF-Platten
7,5cm e-Profil, Tel.WDF 5 cm
1,5cm GKF-Platten
Sanitärbereich:
10cm Ytong, beidseitig verputzt
Heizung:
Gasetagenheizung

REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine knapp 280 m² große Bürofläche im 1. Liftstock mit Mezzanin eines denkmalgeschützen Altbaus.

Derzeit wird das Büro noch oberflächensaniert (Elektrik, Fußböden) und wird *voraussichtlich ab Mai 2025 bezugsfertig sein*.

Diese großzügige Fläche ist nicht barrierefrei zugänglich - zum Lift führen einige flache Stufen.

Verfügbarkeit und Konditionen:

Top 21-21a: ca. 275,92 m², netto EUR 16,00/m²

Betriebskosten: netto EUR 1,77/m²

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Beschreibung:

- Empfangsbereich
- 7 Büroräume
- 2 WCs
- Dusche
- Abstellraum
- Stilaltbauelemente - Flügeltüren, Stuckdecke, Parkettböden
- Küche möbliert

Diese Büro- oder Praxisfläche in 1090 Wien, in unmittelbarer Nähe zum Schottentor, besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit. Umgeben von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Schulen bietet sie ideale Bedingungen für medizinische oder beratende Tätigkeiten.

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U2

Straßenbahn: 2, 43, 44

Individualverkehr:

unmittelbare Nähe zum Wiener Zentrum

gute Anbindung über den Ring

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap