Elegantes Büro - Arbeiten in hist. Ambiente

Bürozimmer 1

Objektnummer: 7068/101

Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	186,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 166,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaltmiete (netto)	2.550,00 €
Kaltmiete	2.925,87 €
Betriebskosten:	375,87 €
USt.:	585,17 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

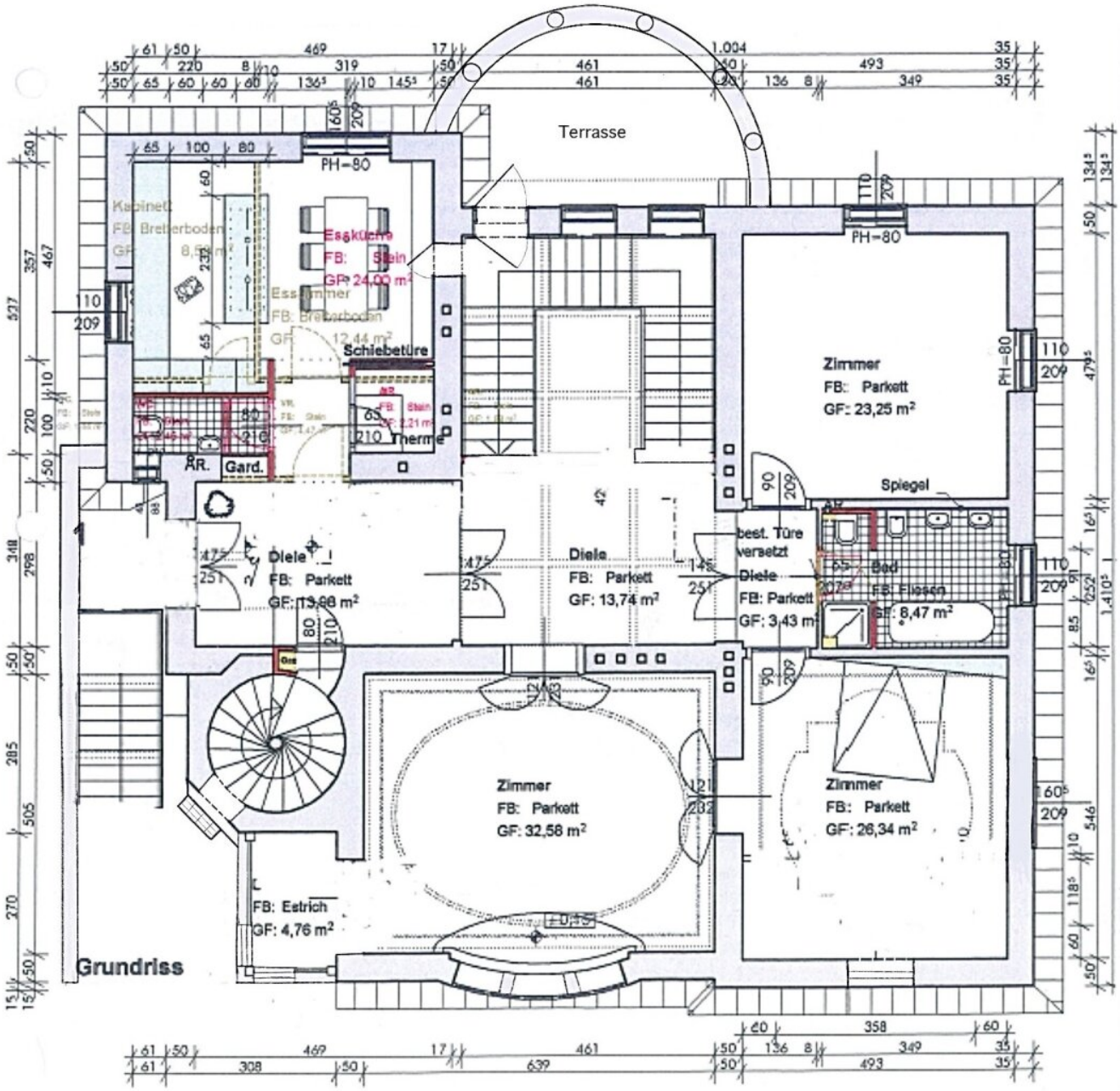
Ihr Ansprechpartner

Dr. Alexander Babinek

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH
Marokkanergasse 22 / 9
1030 Wien

T +43 1 890550110
H +43 664 523 30 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Terrasse
Kabinett
FB: Bretterboden
Esskücke
FB: Stein
GF: 24,00 m²
Ess Zimmer
FB: Bretterboden
GF: 12,44 m²
Schiebetüre
Therme
AR.
Gard.
Zimmer
FB: Parkett
GF: 23,25 m²
Spiegel
Diele
FB: Parkett
GF: 13,88 m²
Diele
FB: Parkett
GF: 13,74 m²
best. Türe versetzt
Diele
FB: Parkett
GF: 3,43 m²
Bad
FB: Fliesen
GF: 8,47 m²
Zimmer
FB: Parkett
GF: 32,58 m²
Zimmer
FB: Parkett
GF: 26,34 m²
FB: Estrich
GF: 4,76 m²
Grundriss

Objektbeschreibung

Großzügiges repräsentatives Büro in Hietzinger Stil-Villa zu vermieten:

Diese stilvolle Büroeinheit mit einer großzügigen Fläche von ca. 186 m² bietet eine ideale Umgebung für Unternehmen, die auf Eleganz, Komfort und erstklassige Ausstattung Wert legen. Die Räume sind mit hochwertigen Parkettböden sowie klassischen Stuckdecken ausgestattet, die eine besondere Arbeitsatmosphäre schaffen.

Der einladende Empfangsbereich führt direkt zu den flexiblen Büro- und Besprechungsräumen. Diese sind hervorragend geeignet, um sowohl in Ruhe zu arbeiten als auch Kunden und Klienten in einem professionellen Ambiente zu empfangen. Die Räume sind durchdacht geschnitten und ermöglichen eine individuelle Gestaltung der Arbeitsflächen.

Ein besonderes Highlight ist die büroeigene großzügige Terrasse, welche einen wunderschönen Blick auf den grünen Gartenbereich bietet und eine entspannte Atmosphäre schafft – ideal für kreative Arbeitsmomente oder erholsame Pausen.

Die Büroeinheit umfasst zwei moderne repräsentative Sanitärräume, Bad und Dusche sowie ein vollwertig ausgestattete Küche. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für die notwendige Annehmlichkeit, der typische Altbaucharakter mit großzügigen Deckenhöhen für beste Lichtverhältnisse.

Diese Bürofläche ist besonders gut geeignet für Unternehmen, die auf der Suche nach einem repräsentativen, gut ausgestatteten und gut erreichbaren Büro in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage sind.

Details zur Vermietung:

- **Befristung:** Der Mietvertrag ist auf max. 3 Jahre befristet, Kündigungsverzicht des Mieters für das erste Jahr,

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

- **KfZ-Stellplätze:** Ein bis zwei KfZ-Stellplätze auf der Liegenschaft können nach Rücksprache dazu angemietet werden.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap