

BÜRO / PRAXIS MIT BLICK AUF DEN GRABEN



Objektnummer: 2692

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Kaltmiete (netto)	1.509,37 €
Kaltmiete	1.755,66 €
Betriebskosten:	191,18 €
Heizkosten:	98,20 €
USt.:	346,14 €
Provisionsangabe:	

6.673,90 € 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

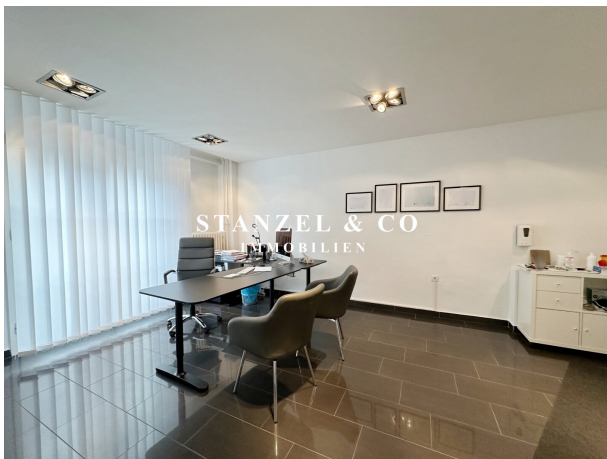
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Objektbeschreibung

Südseitiges 86m² großes Büro/ Praxis im 2.Liftstock am Graben.

(Vorzimmer, 2 Zimmer, Aufenthaltsraum mit Küche, Badezimmer, WC & Kellerabteil)

--- klimatisiert ---

--- 2.Liftstock---

Beziehbarkeit: sofort

Vom Vorzimmer gelangt man in die 3 Zimmer. Das hofseitige Zimmer ist mit einer Küchenzeile, einem Ceranfeld, einer Spüle und einem Kühlschrank versehen. Die beiden großen Graben- & südseitigen Zimmer verfügen über schöne französische Fenster. Des Weiteren gibt es ein Badezimmer mit Glasdusche, Waschmaschinenanschluss, fliesenbündigen Spiegel, elektrischer Entlüftung und Waschtisch. Das WC mit Handwaschbecken, elektrischer Entlüftung und fliesenbündigen Spiegel ist separat.

Dem Büro ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

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

GESAMTMIETE: € 2.200,-- inkl. BK, Heizungs-Akonto, Lift Betriebskosten & MwSt.

HMZ: € 1.509,37 BK: € 191,18 netto MwSt.: € 346,14

HZ-Akonto: € 98,20 netto Betriebskosten Lift: € 55,11 netto

Infrastruktur - Fußgängerzone: Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs - in wenigen Gehminuten befinden sich 3 Billas, 2 Bipas, ein Merkur, ein DM, Meidl am Graben, eine Apotheke und eine Trafik. Es gibt zahlreiche Cafés und Restaurants im nahen Umfeld. Die U-Bahn-Station Stephansplatz (U1 & U3) befindet sich wenigen Schritten entfernt ebenso wie die Buslinie 1A und 2A. Durch die Lage am Graben gibt es eine hohe Fußgängerfrequenz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap