

**Geräumiges Geschäftslokal / Büro / Ordination | unsaniert  
| Schönbrunner Straße - Grünbergstraße**



**Objektnummer: 352**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Gesamtfläche:</b>	284,08 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,79
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.382,27 €
<b>Kaltmiete</b>	2.936,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	554,40 €
<b>USt.:</b>	587,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

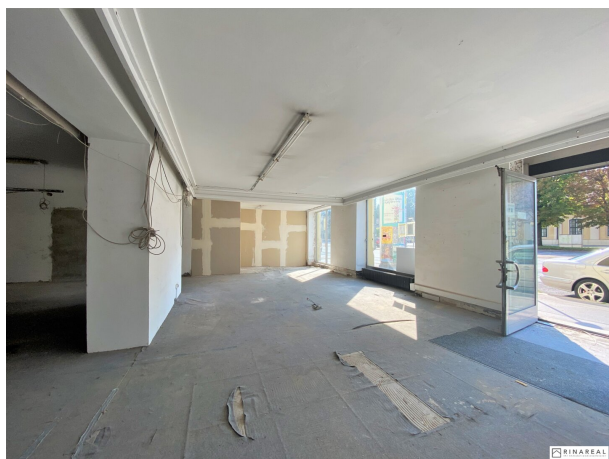


### **Katharina Hlawaty**

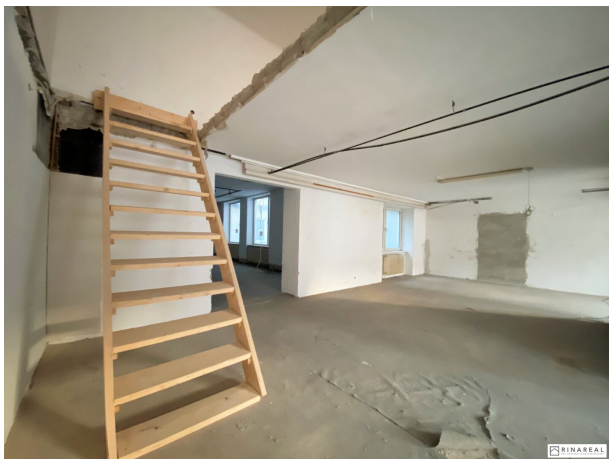
RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

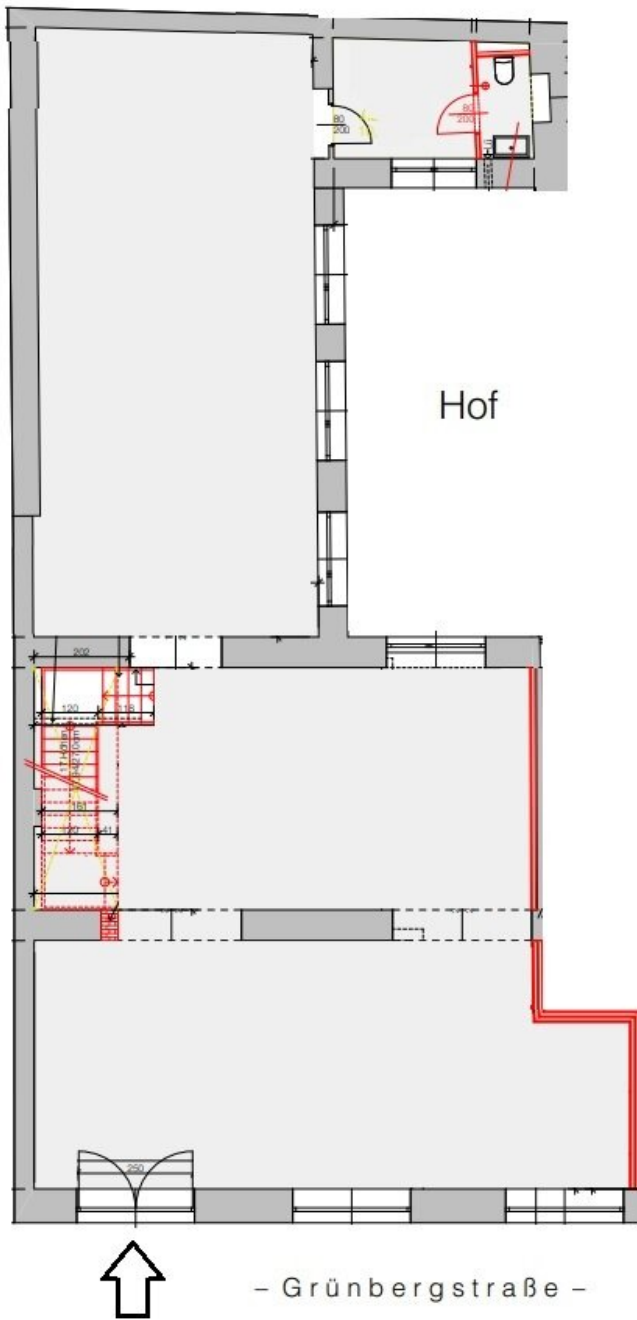




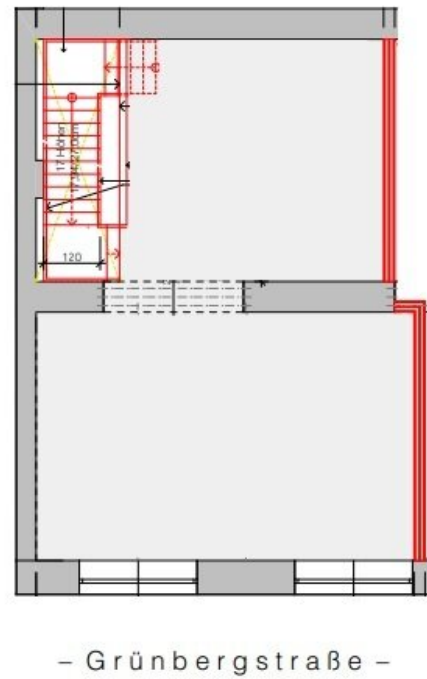




# ERDGESCHOSS



# ZWISCHENGESCHOSS



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt ein geräumiges Geschäftslokal / Büro / Ordination  
- in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn!**

**[\\*\\* Link zur Video-Besichtigung \\*\\*](#)**

Es stehen Ihnen ca. 284 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zur Verfügung. Diese teilen sich auf wie folgt:  
210,89 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 73,19 m<sup>2</sup> im Zwischengeschoss.

Zur Raumaufteilung:

- Eingang über Grünbergstraße
- Drei großzügige Räumlichkeiten im EG
- separater Abstellraum
- 1-2 Räume im Zwischengeschoss
- Kellerabteil mit ca. 9,58 m<sup>2</sup>

Weitere Informationen: Momentan keine Heizung vorhanden - möglich über Kamin oder Infrarot-Heizpaneele, sanierungsbedürftig (je nach Verwendung)

Die Lage des Objektes zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine exzellente Verkehrsanbindung aus. Sie gelangen in nur 10 Minuten, durch die 3-Gehminuten entfernte U4-Station Schönbrunn, ins Stadtzentrum (Oper). Ebenso befinden sich die Autobus-Linien 10A und 63A in weniger als 2-Gehminuten Entfernung.



Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap