



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 2892

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1495€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Markus

Tel: +43 664 65 11 910

mb@essentialreal.at

Grundfläche: 131.5m<sup>2</sup>

## **Edel saniert und top gepflegt - Büro/Praxis in wunderschönem Altbau**



Dieses top renovierte, exklusive Büro befindet sich in einem sehr gepflegtem Altbauhaus.

Es bietet einen großzügigen Vorraum mit genug Platz für Empfang als auch Wartebereich als auch 4 Zimmer in unterschiedlicher Größe, sowie eine separate Küche, ein separates Badezimmer und 2 separate WCs.

Beide Seiten des Büros weisen in sehr gepflegtes Grün, die Südseite Richtung Park, die Nordseite Richtung Garten, der zum Haus gehört.

In allen Zimmern befindet sich ein neu saniertes, geöltes Echtparkettboden. Küche, Bad und WC weisen einen Beton-Cire-Boden auf. Insgesamt wurde auf ein sehr stimmiges Konzept mit dem gewissen Edel-Touch Wertgelegt.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Linien 26, 34A und 36A gegeben.

Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien befinden sich ebenfalls in Gehweite. Vor dem Objekt sind zahlreiche Parkplätze vorhanden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere  
Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank  
&lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss  
&lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 131.5m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Zimmer: 5

Bäder: 1

hwbwert: 225.45m<sup>2</sup>

hwbklassse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.3m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1495€

Kautlon: 5980€

Nebenkosten: 206€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Markus

Tel.: +43 664 65 11 910

E-Mail: mb@essentialreal.at