

Inserat ID: 127032

erstellt am : 07.02.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5094.34€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 234.5m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Christian Kiedl

Tel: +43 664 336 0836

[kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

### **Exklusives 3-Zimmer Büro-Atelier, Nähe Schloss Belvedere**



Zur Vermietung gelangt ein wunderschönes Objekt, das fortwährend gepflegt wurde und einen Wohlfühl-Charakter ausstrahlt in bester Lage des 3. Wiener Bezirks. Das schöne Gebäude liegt am Rand des Belvedere-Schlossparks. Insgesamt stehen ihnen ca. 235 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre.

Das Objekt besteht aus 3 Zimmern, einer Teeküche, zwei Toiletten und einem Balkon. Die Räume sind großzügig angelegt mit modernen Glas-Trennelementen und einem wunderschönen dunklen Parkettboden ausgestattet. Durch die offene Raumgestaltung und die weitläufige Größe lässt sich das Objekt individuell gestalten und bietet sich ideal als Büro, Loft, Praxis oder Atelier an.

Aus dem großzügigen Vorraum gelangt man in den 1. großen Raum in welchem sich links genügend Platz für eine Ablagefläche/Aktenschränke oder anderes bietet. Rechts geht es in die weiteren Räume welche nacheinander angelegt sind und mit modernen Glaselementen getrennt wurden und so genügend Licht durchlassen. Die zwei Toiletten befinden sich in der Mitte. Die praktische Teeküche lässt sich direkt aus dem Vorraum betreten.

Durch die direkte Nähe zum Landstraßer Gürtel, dem Botschaftsviertel, dem nicht weit gelegenen Hauptbahnhof ist die Infrastruktur einfach großartig. In wenigen Minuten erreichen Sie die Straßenbahn Linie 1, 18 und O. In wenigen Minuten sind Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten und vielfältig nutzbaren Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl  
national - Tel: 0664 336 0836  
international - Tel: +43 664 336 0836  
e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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.&nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;1.000mKlinik &lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.000mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule &lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;1.500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 234.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 21.08m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.16m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5094.34€

Nebenkosten: 576.84€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Kiedl

Tel:: +43 664 336 0836

E-Mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)