

Inserat ID: 143664

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5319.66€

Straße:

1030 Wien, Landstraße

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Christian Kiedl

Tel: +43 664 336 0836

kiedl@lifestyle-properties.at

Nutzfläche: 245m<sup>2</sup>

## Generalsaniertes 5-Zimmer Büro mit Balkon, Nähe Schloss Belvedere



Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein atemberaubendes 5-Zimmer Büro in Toplage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Das sanierte Büro befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>. Es teilt sich auf in einen Empfang, 5 Büroräume, eine Teeküche, ein Bad, eine Toilette sowie einen Abstellraum. Zusätzlich steht ein Balkon mit einer Fläche von ca. 4,50 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche zum Entspannen an der frischen Luft einladen. Die Haupträume des Objekts sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest.

Sie betreten das Büro und gelangen direkt in den einladenden Empfangsbereich, welcher zu den Büro- bzw. Besprechungsräumen führt. Der Empfang bietet Platz für diverse Sitzmöglichkeiten, um Ihren Gästen ein angenehmes Verweilen zu ermöglichen. Insgesamt stehen Ihnen 5 Büroräume mit Nutzflächen von ca. 18 m<sup>2</sup> bis ca. 70 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche durch die großen Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt werden und somit optimale Arbeitsbedingungen bieten. Vom Eingang aus linkerhand finden Sie einen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Büroraum vor, welcher zudem über einen Balkon verfügt. Alle Büroräume erreichen Sie zentral vom Empfang bzw. Wartebereich aus. Gegenüber dem Wartebereich finden Sie zudem eine Teeküche, ein Bad mit Dusche und WC sowie einen Abstellraum vor. Beheizt wird die Immobilie mittels Gas-Zentralheizung. Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage.

Die Lage und Infrastruktur des Büros sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die S-Bahn-Station Quartier Belvedere, die Straßenbahnlinien 1, 18, D und O sowie die Buslinie 13A gewährleistet. Den Wiener Hauptbahnhof mit weiteren Anbindungen erreichen Sie zudem fußläufig in ca. 8 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Büro.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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.

[illegible]

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik

&lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.000mKinder & SchulenSchule

&lt;1.000mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule

&lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei

&lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;1.000mStraßenbahn

&amp;lt;500mBahnhof &amp;lt;500mAutobahnanschluss &amp;lt;2.000mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 245m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

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): 5319.66€

Kaution: 20000€

Nebenkosten: 602.66€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Kiedl

Tel.: +43 664 336 0836

E-Mail: kiedl@lifestyle-properties.at