

1090 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 39085

## Altbaubüro zu unschlagbaren EUR 12,60 pro m<sup>2</sup> in super Lage



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

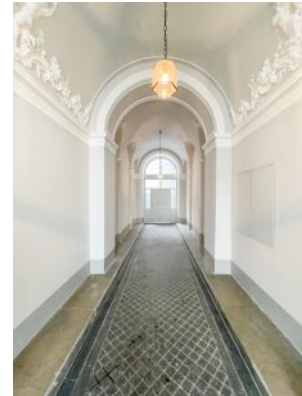
+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Altbaubüro zu unschlagbaren EUR 12,60 pro m<sup>2</sup> in super Lage



### Lage

Franz-Josefs-Bahnhof

Das helle Büro im 4. Liftstock (letzter Stock) liegt in verkehrsgünstiger Lage direkt am Julius-Tandler-Platz gegenüber des Franz-Josefs-Bahnhof. Insgesamt stehen 270m<sup>2</sup> Fläche auf 7 Zimmer, die (bis auf eines) einzeln begehbar sind (siehe Grundriss).

Da es 2 Eingänge gibt, bestünde die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Klimaanlage, EDV-Verkabelung, Server und Beschattung sind Neuwertig.

Für nähere Informationen, stehe ich ihnen jederzeit zur Verfügung.

Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.riwog.at](http://www.riwog.at) mit zahlreichen attraktiven Angeboten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung

noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 270,53 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	4. Etage	Beziehbar:	SOFORT
Zimmer:	7	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	3	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	2	Ausrichtung:	Osten
Balkone:	1		

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Räume:	Flügeltüren
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Fernblick	Küche:	Teeküche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	4.501,82 €	Kautions:	13.505,46 €
Miete:	3.419,54 €	Vergebührung:	1.620,66 €
Betriebskosten:	403,42 €	Provision:	14.733,25 € inkl. 20% USt.
Liftkosten:	269,61 €		
Umsatzsteuer:	409,25 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	4.501,82 €		

## Weitere Fotos

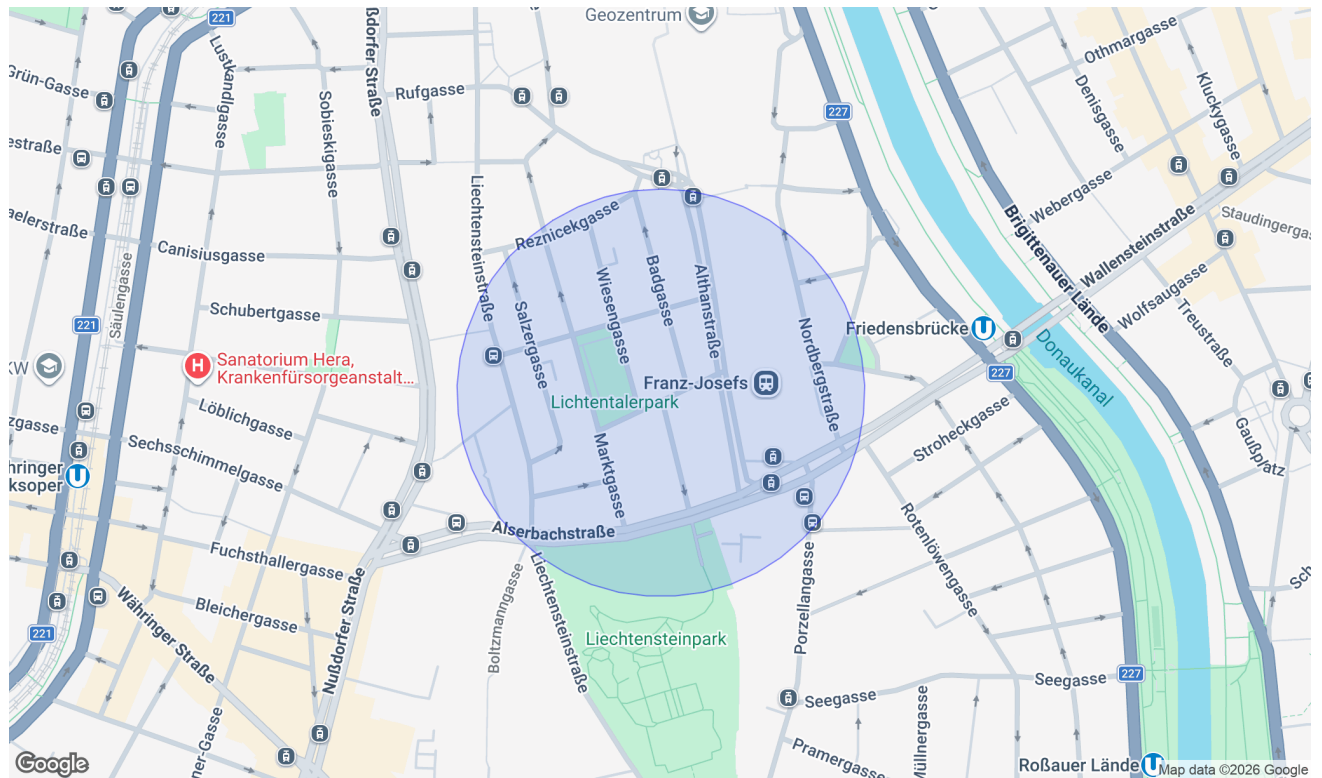






## Lage

1090 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at