

**Büromöglichkeit: 2 Zimmer mit Küche - einzigartiges Loft
mit Innenhof-Terrasse nahe U4/U6! Ehem. Schuhfabrik!
Pauschalmiete!**



Objektnummer: 25526

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten

Ihr Ansprechpartner

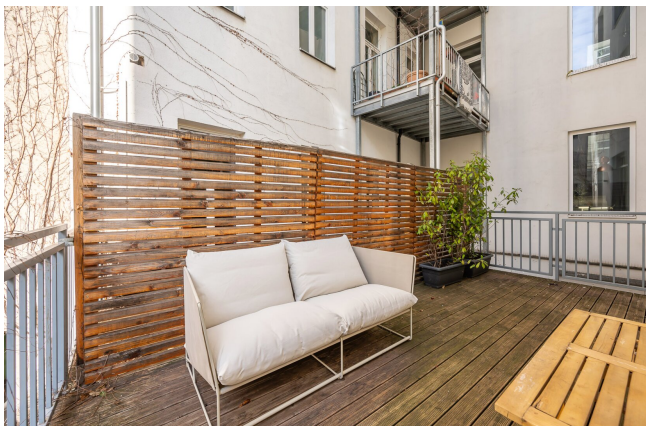


Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

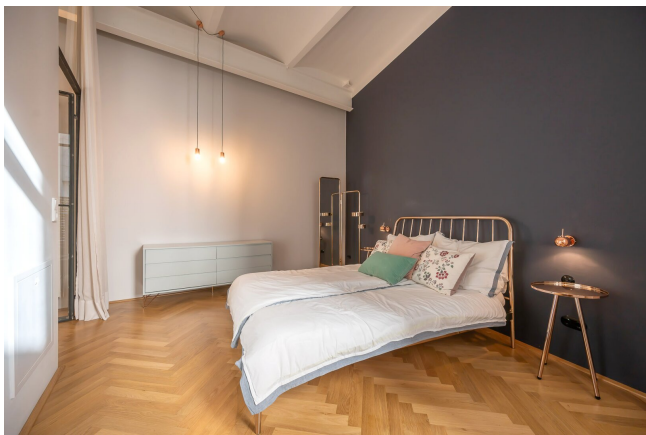
T +43 676 64 33 124

H +43 676 64 33 124

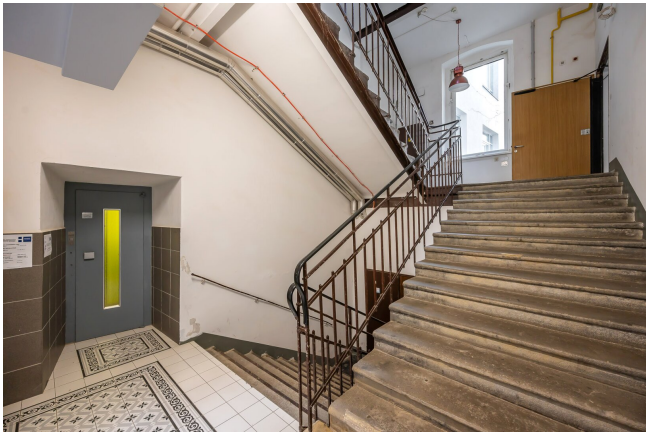


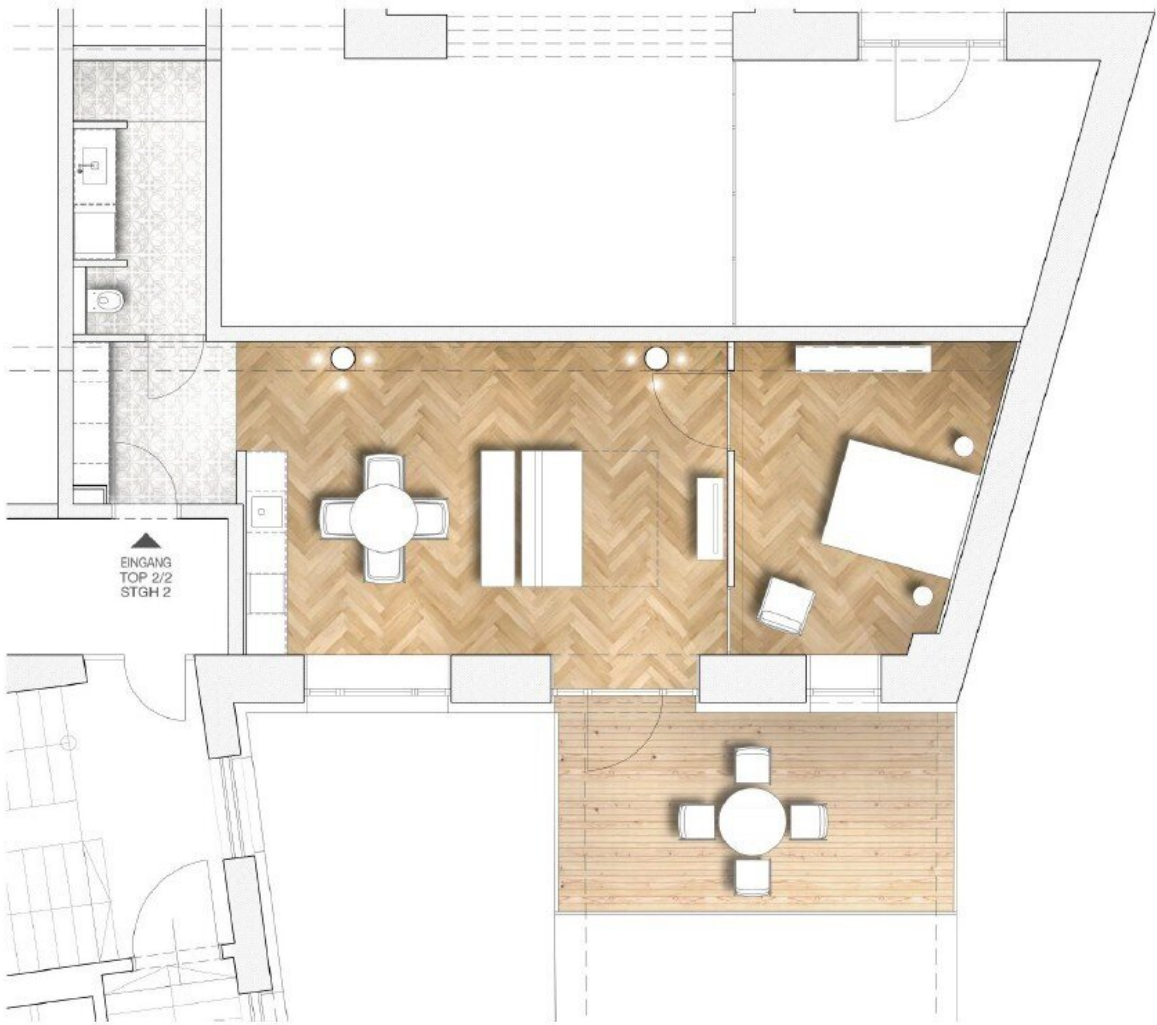












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge zur rascheren Abstimmung.

Herzlichen Dank!

Alles auf einen Blick.

- ab sofort verfügbar
- nach Abstimmung voll oder teilmöbliert
- 1 großer Büroraum inkl. vollausgestatteter Küche
- 1 kleinerer Büroraum (dzt. Schlafzimmer)
- Vorraum mit Garderobeschränken
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Waschmaschine, WC
- gemütliche Innenhof-Terrasse
- Pauschalmietzinsvereinbarung

Die Liegenschaft.

Dieses außergewöhnliche Bauprojekt entstand 2017. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurden insgesamt 48 exklusive Loft Wohnungen errichtet. Die vom Architekten Adolf Bügler ehemalige Schuhfabrik bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Industriedesign, geprägt von gusseisernen Säulen und robusten Stahlträgern, großzügigen Raumhöhen von bis zu vier Metern und modernster Wohntechnik und verleiht den Lofts ihren unverwechselbaren Charme.

Der Hausgemeinschaft stehen Fahrradabstellplätze im Innenhof und ein Fahrradraum im KG des Hauses zur Verfügung. Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Räumlichkeiten.

Zur befristeten Vermietung gelangt ab sofort eine stilvoll errichtete 2 Zimmer - Einheit mit Loftcharakter.

Die Räumlichkeiten an sich, aber auch die mitvermieteten Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände sind in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Das barrierefreie und mit dem Lift zu erreichende ca. 60 m² große Büro ist mit geschmackvoll ausgewählten, modernen Möbeln ausgestattet.

Über einen Vorraum, mit praktischen Schränken, betreten Sie einerseits das Badezimmer, sowie die großzügige Wohnküche mit ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze gefolgt vom derzeitigen Schlafzimerbereich / zweitem Büroraum.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Raumgestaltung, eine perfekte Belichtung und Ausstattung.

Die schlicht gehaltene Einbauküche verfügt über einen (kleinen) Geschirrspüler, Backrohr, Kochfeld und Kühlschrank mit Gefriertruhe. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschplatz, WC, Handtuchheizkörper, einer integrierten Waschmaschine und grifflosen, praktischen Schränken ausgestattet.

Ein weiteres Highlight des Loftbüros ist die ca. 15 m² große, ruhige Terrasse im Innenhof, welche zum Arbeiten im Freien bzw. Entspannen und Verweilen einlädt.

Dank der westseitigen Ausrichtung wird es selbst im Sommer nicht zu heiß, sodass keine Klimaanlage notwendig ist. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Wichtig zu wissen:

Die Kosten für Strom & Fernwärme (Heizung, Warmwasser) sind in der inserierten Pauschalmiete von € 1.500.- inkludiert! Ein Beitrag zur Haushaltsversicherung ist ebenfalls inklusive.

Es handelt sich hierbei um eine Pauschalmietzinsvereinbarung und es wird keine Umsatzsteuer ausgewiesen. Daher ist kein Vorsteuerabzug möglich!

Die Wohnung eignet sich für eine Belegung mit maximal 2 Personen.

Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.

Infrastruktur / Lage:

Das Büro liegt in einem gut erschlossenen Stadtteil, mit schnellen Verbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Supermärkten und vielen Freizeitmöglichkeiten. Es bietet sowohl Annehmlichkeiten für den Alltag als auch die Nähe zu wichtigen Sehenswürdigkeiten und

Einrichtungen.

Die Lage dieser Wohnung ist als sehr gut zu bezeichnen, denn direkt vor Ihrer Haustüre befindet sich die Haltestelle der Buslinie 12A (Richtung Schmelz/Eichenstraße), womit Sie die U4/U6 innerhalb weniger Minuten erreichen. Die U-Bahn Station U4 / U6 „Längenfeldgasse“ befindet sich jedoch auch in Gehreichweite (ca. 5 Gehminuten) und bringt Sie, ohne umsteigen zu müssen, direkt in die Innenstadt (Karlsplatz / Schwedenplatz). Auch mit dem Auto sind Sie ideal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden: sowohl die Westeinfahrt, A23, als auch Innenstadt sind schnell erreicht.

Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie ebenso zu Fuß: die nächstgelegenen Supermärkte sind nur wenige Minuten entfernt (Hofer: 60 m, Billa:240m) , ebenso diverse Lokale/Restaurants finden Sie auf der Schönbrunner Straße. In der Nähe des Meidlinger Bahnhofs finden Sie die belebte Einkaufsstraße Meidlinger Hauptstraße mit einer Vielzahl an kleinen Geschäften, Filialen großer Ketten, Cafés und vielem mehr.

Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung bietet sich hervorragend der unweit gelegene, beliebte und wunderschöne Schlosspark Schönbrunn an.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap