

## Repräsentatives Büro am Liechtensteinpark



Empfangsbereich

**Objektnummer: 1662\_2993**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.381,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.668,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.984,65 €

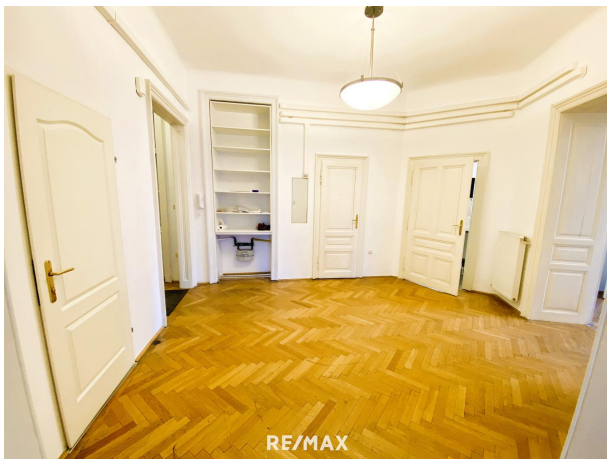
## Ihr Ansprechpartner

### **Sophie Cogorno**

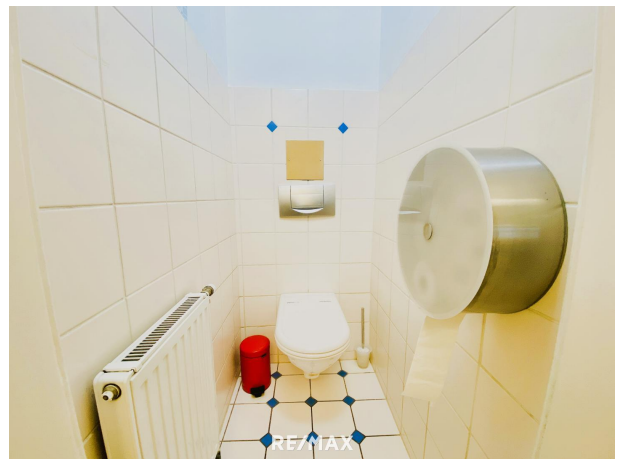
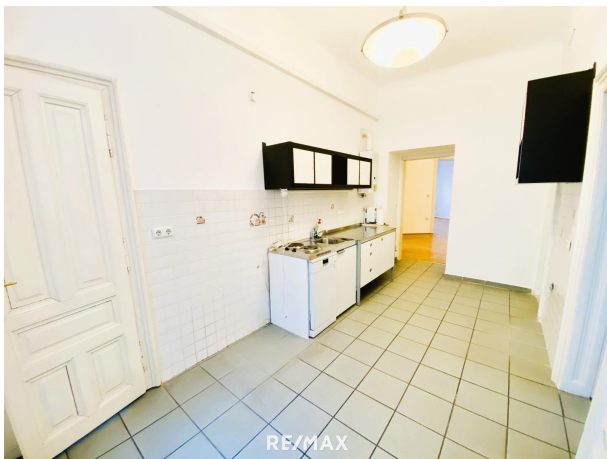
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

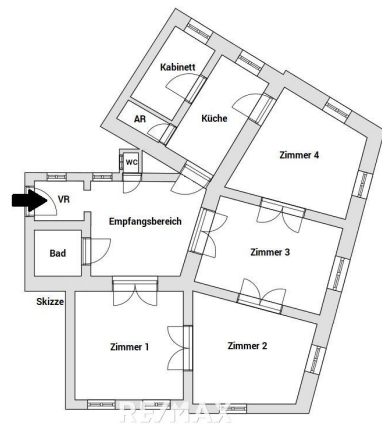
H +436765757300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Büro im 1. Stock eines historischen Altbaus inmitten des 9. Bezirks vereint auf ca. 136 m<sup>2</sup> charmantes Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten. Hohe Decken, klassische Flügeltüren und romantischer Fischgrätparkett verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente. Die Lage am Liechtensteinpark und Palais Liechtenstein macht es zu einem idealen Standort für Ihr Unternehmen. DETAILS AUF EINEN BLICK: • ca. 136 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1. Stock, kein Lift • 5 Zimmer: 4 großzügige, helle Altbauzimmer mit klassischer Raumhöhe und Flügeltüren, 1 kleines Kabinett • Blick ins Grüne – Liechtensteinpark direkt vor der Tür • Geräumiger Empfangsbereich für Ihre Rezeption • WC (separat) und voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne/Duschkabine und Handtuchtrockner im Eingangsbereich • Großzügige Kaffeeküche für Pausen • Serverraum und Waschmaschinenanschluss vorhanden • Befristung: vorerst 5 Jahre mit Verlängerungsoption AUSSTATTUNG: • Fischgrätparkett - dieser wird bis zum Einzugstermin umfassend saniert sein. • Klimaanlage für optimale Raumtemperaturen • Innenrollos für idealen Sonnenschutz • Alle Räume mit modernen Deckenleuchten, da die Fläche bislang als Büro genutzt wurde • Gasheizung • Flexibles Raumkonzept für diverse Geschäftsideen RAUMAUFTEILUNG: Durch den großzügigen Eingang gelangen Sie in den Empfangsbereich mit ausreichend Platz für einen Empfangstresen. Von hier aus erreichen Sie zwei der fünf Zimmer, eines davon eignet sich hervorragend als Besprechungsraum. Zudem sind von hier das Badezimmer, das WC und die geräumige Küche bequem zugänglich. Vier Räume haben eine Größe von ca. 19–22 m<sup>2</sup>, das kleinere Kabinett mit Blick in die ruhige Seitengasse diente bisher als Lager- und Druckerraum, könnte jedoch ebenso als Einzelbüro genutzt werden. Das Gebäude ist ein klassischer Altbau. Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Stiegenhaus vorhanden. Es herrscht ein angenehmes Miteinander, und die Hausverwaltung ist sehr freundlich und hilfsbereit. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihr neues Büro in einer der zentralsten und begehrtesten Lagen Wiens zu etablieren! LAGE: Die Lage des Büros könnte nicht besser sein: Direkt am Liechtensteinpark und dem Palais Liechtenstein, genießen Sie nicht nur einen grünen Ausblick, sondern auch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Innenstadt. Trotz der belebten Liechtensteinstraße bleibt das Büro ruhig, da es in Teilen zur Seitengasse ausgerichtet ist. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. INFRASTRUKTUR: Straßenbahnlinie 33 (Josefstädter Straße – Friedrich Engels Platz) Straßenbahnlinie 5 (Praterstern – Westbahnhof) Straßenbahnlinie 37 (Schottentor – Hohe Warte) Straßenbahnlinie 38 (Schottentor – Grinzing) Buslinie 40A (Schottentor – Döblinger Friedhof, Felix-Dahn-Straße) U6 (Währinger Straße – Volksoper) – 10 Min. zu Fuß oder 6 Min. mit 40A Franz-Josefs-Bahnhof – ca. 8 Min. zu Fuß Flughafen Wien – 20 min Autofahrt

n gemäß  
gesetzlic  
hem Erf  
ordernis:  
M€ 1 z  
ie 6 z  
te 6 gl

8,2  
8 0  
5 %  
U  
St

.  
B € 3 z  
et 1 z  
ri 5,gl  
e 8 2  
b 0  
s %  
k U  
o St  
st .

e  
n  
U € 3  
m 9  
s 6,  
at 9  
z 3  
st  
e  
u  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

G € 2  
e 3  
s 8  
a 1,  
m 5  
tb 8  
et  
ra  
g