

**Wiedner Hauptstraße 57 - Palais Welsbach - exklusive  
Büroflächen ab sofort \*klimatisiert\***



**Objektnummer: 25149**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.063,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	498,75 €
<b>USt.:</b>	812,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**













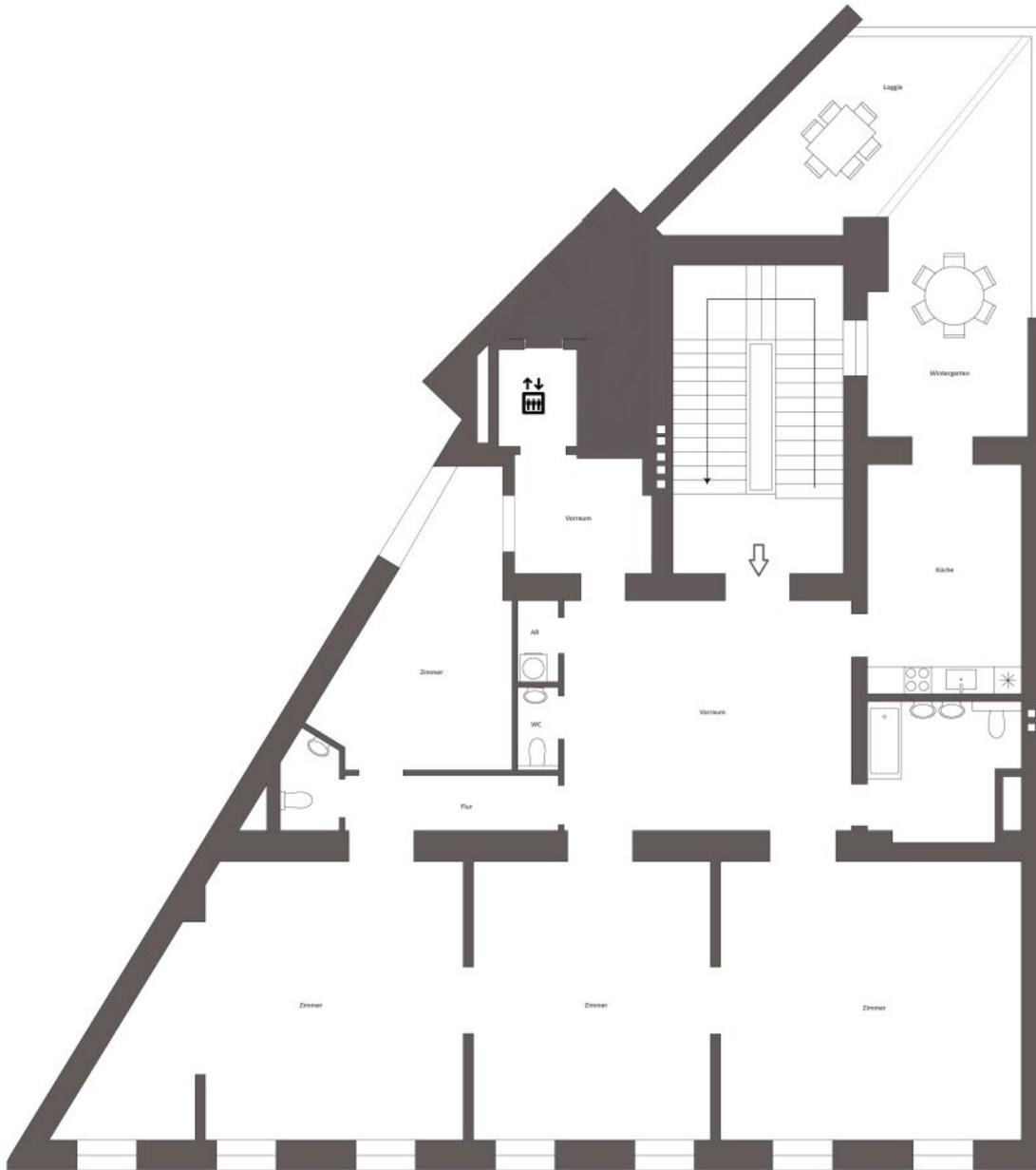












# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits - herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Alles auf einen Blick.**

- rd. 214 m<sup>2</sup> großes Büro
- großzügiger Vorraum für einen Empfangsbereich
- 4 zentral begehbare Zimmer
- 2 Badezimmer & separates WC
- moderne Küche mit Essbereich
- Wintergarten & Loggia, Klimaanlage
- direkter Liftzugang
- optional 2 PKW Stellplätze

## **Öffentliche Anbindung**

- U1 Station Taubstummengasse ( ca. 300 m - 4 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 1, 62 & diverse Buslinien
- Station Badner-Lokalbahn

\*\*\*\*\*

## **Das Büro.**

Dieses wunderschöne und aufwändig sanierte Altbaubüro befindet sich im 1. Stock eines äußerst gepflegten und repräsentativen Gebäudes. Auf ca. 215 m<sup>2</sup> lässt diese Büroeinheit wirklich keine Wünsche offen. Überdurchschnittlich hohe Räume, neuwertiger Parkettboden, getrennt begehbare Zimmer, drei Toiletten, eine Duschköglichkeit, eine vollausgestattete Küchenzeile sowie ein Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof zählen unter anderem zu den Annehmlichkeiten. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten bieten zudem eine sehr angenehme Arbeitsatmosphäre und laden durchaus zum Verweilen ein. Geheizt wird mittels Hauszentralheizung - die Kosten des Verbrauchs werden individuell abgerechnet. Das Objekt ist bereits mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Der Aufzug führt direkt in die Einheit und kann, über einen Treppenlift im Eingangsbereich, barrierefrei erreicht werden.

Optional stehen im Haus 2 Stellplätze zu jeweils € 300,00 Brutto zur Verfügung und können separat angemietet werden. Die Garage ist ebenso an den Lift angebunden.

## **Lage / Infrastruktur.**

In unmittelbarer Nähe des bekannten Café Wortner gelegen, bietet die Wohnung eine perfekte Infrastruktur. Es befinden sich zahlreiche Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Nahversorger (z.B. Spar Gourmet, Spar, Billa), viele weitere Geschäfte, sowie eine Vielzahl an diversen Lokalen/Restaurants in der Umgebung. Weiters finden Sie eine Postfiliale und eine Apotheke nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt .

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen, da die U-Bahn-Station "Taubstummengasse" der Linie U1, sowie die Stationen der Straßenbahnlinien 1 & 62 und eine Badner-Bahn-Station in Gehweite befinden. Die Innenstadt (Karlsplatz/Opernring) ist in rd. 9 min zu Fuß erreichbar.

\*\*\*\*\*

**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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap