

## Geräumiges Altbau-Büro in innerstädtischer Bestlage



**Objektnummer: 4007**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	351,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.626,53 €
<b>Kaltmiete</b>	6.378,17 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	674,31 €
<b>Heizkosten:</b>	577,68 €
<b>USt.:</b>	1.391,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.041,06 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44 48  
H +43 664 137 78 92

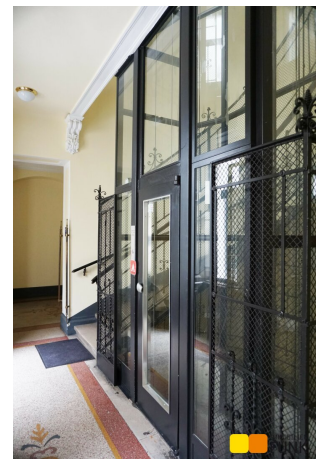
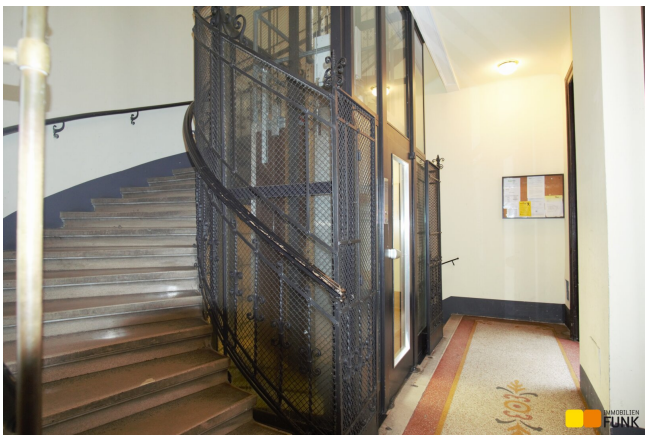






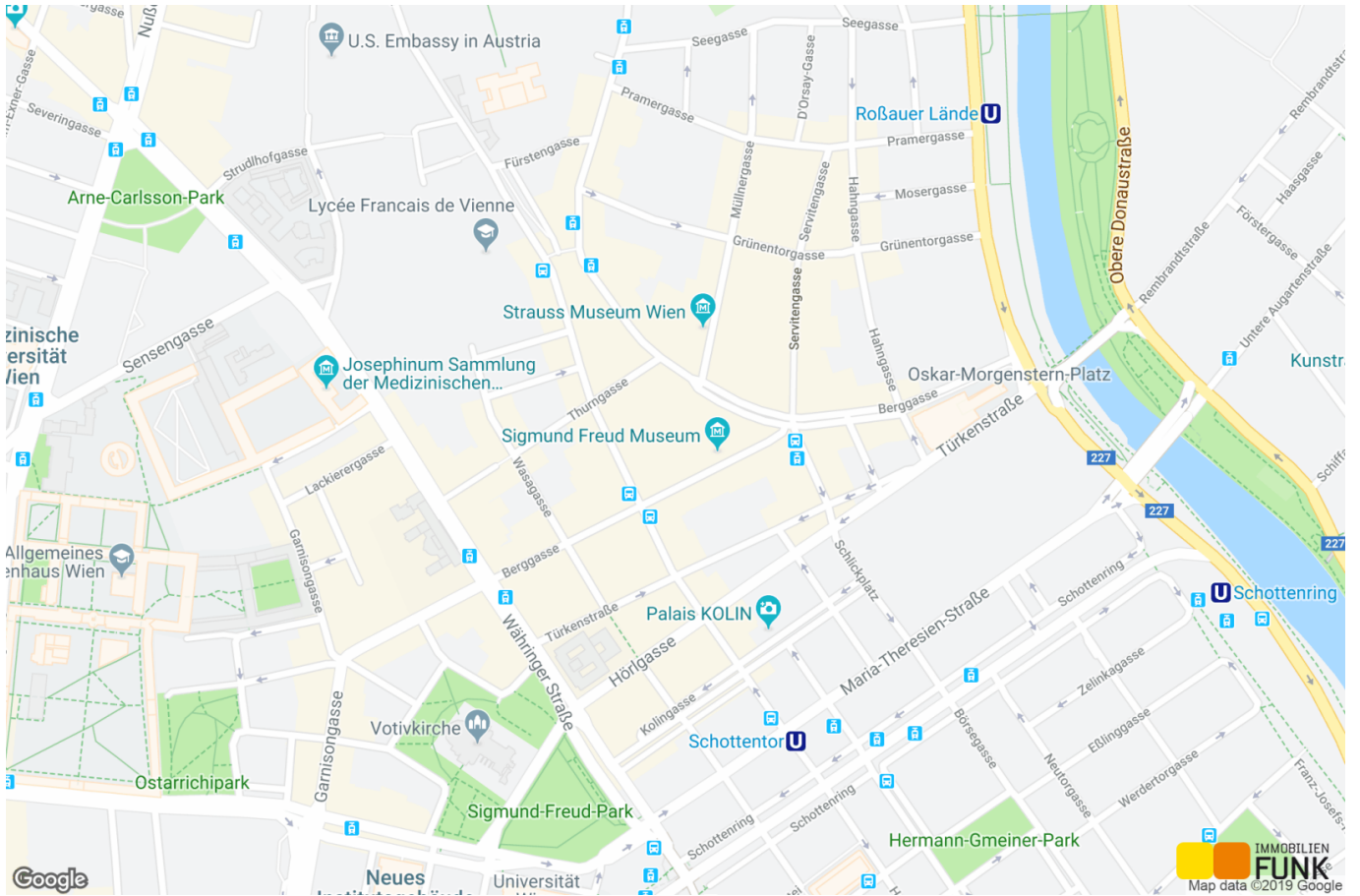


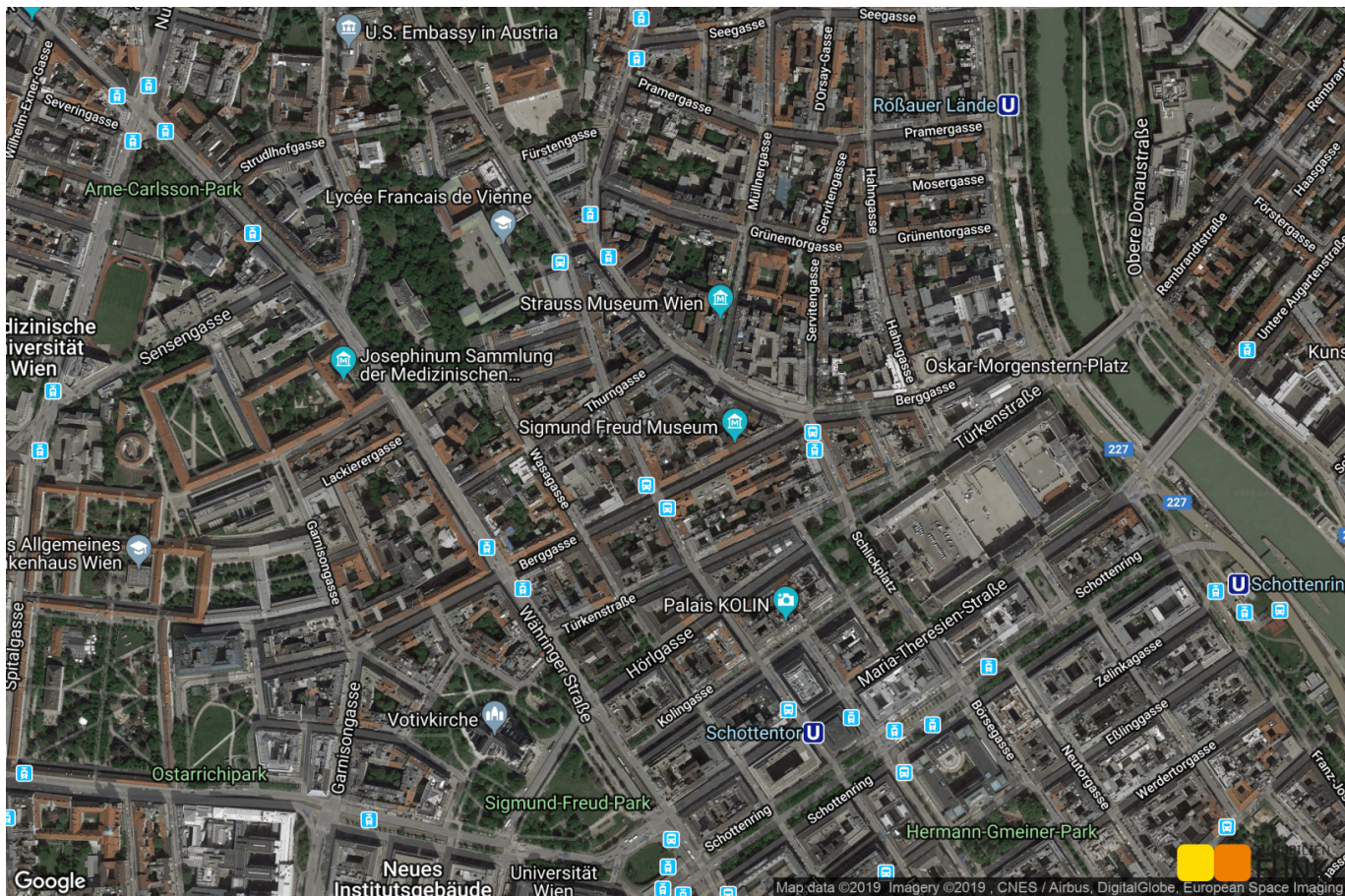












# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Liechtensteinstraße nahe dem Lycée Français de Vienne im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks. Eine ausgezeichnete Infrastruktur ist gegeben. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Supermarkt (SPAR Gourmet), weitere Supermärkte sowie Bäckereien, Drogeriemärkte, Apotheken und sonstige Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in Kürze zu erreichen. Zudem sind in der unmittelbaren Umgebung viele verschiedene Restaurants, Cafés und Bars angesiedelt. Das nahe Umfeld bietet weiters ein umfangreiches Angebot an ausgezeichneten Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sowie medizinischer Versorgung. Die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) ist zu Fuß in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Stationen der Straßenbahnlinien 1 und D befinden sich nur ein paar Schritte entfernt, auch jene der Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42 sowie der Buslinie 40A sind fußläufig sehr schnell erreicht. Die Anbindung an das U-Bahnnetz ist durch die nahegelegene U2-Station Schottentor gegeben. Für den Individualverkehr ist vor allem die Nähe zur Rossauer Lände, zur Wiener Ringstraße sowie zum Wiener Gürtel als ausgezeichnet zu beschreiben.

## Objekt und Ausstattung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt dieses charmante Altbaubüro. Es befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr schönen Altbaus aus dem Jahre 1902 und bietet eine Nutzfläche von ca. 351,00 m<sup>2</sup>. Der Altbaucharakter wurde durch die Holzkastenfenster, Altwienerbeschläge, sowie die Doppelflügeltüren im Eingangsbereich erhalten. Ein Lift ist im Haus vorhanden.

## Resümee

Ein geräumiges Altbau-Büro in innerstädtischer Bestlage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

## Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*