

Marion Tschulena

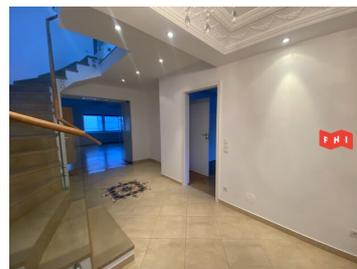
t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



Einzigartige Gewerbeimmobilie mit atemberaubender Dachterrasse in einem historischen Ambiente.

1020 Wien, Leopoldstadt

Nähe: Prater



#### ECKDATEN

Objektnummer 6702

Nutzfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Mietdauer	5 Jahre
Beziehbar	sofort
Baujahr	1900
Etage	1. DG
Zimmeranzahl	4
Anzahl Balkone	1
Balkonfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	3
Anzahl Bäder	2

#### AUSSTATTUNG

Parkett	
Steinboden	
Etagenheizung	
Fußbodenheizung	
Kamin	
Personenaufzug	

#### MIETE

Nettomiete	2.400,00 €
Betriebskosten (exkl. 20% USt.)	400,00 €
USt.	560,00 €
Gesamtmiete	3.360,00 €

#### NEBENKOSTEN

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

**Marion Tschulena**

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



## Einzigartige Gewerbeimmobilie mit atemberaubender Dachterrasse in einem historischen Ambiente.

1020 Wien, Leopoldstadt

Nähe: Prater

Zur Vermietung gelangt eine beeindruckende Gewerbeimmobilie welche nicht nur großzügige 160m<sup>2</sup> auf drei Ebenen bietet, sondern auch eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und moderner Luxusausstattung. Nutzen Sie diese Immobilie, um Ihr Unternehmen in einer repräsentativen und stilvollen Umgebung zu positionieren.

### Objektmerkmale:

#### Lage und Erreichbarkeit:

- Zentrale Lage in Wien mit erstklassiger Verkehrsanbindung.
- Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungszentren wie dem Wiener Prater, Donauinsel, Wiener Messegelände, WU (Wirtschaftsuniversität) Campus NEW und Vienna International Center.

#### Flächen und Räumlichkeiten:

- Großzügige 160m<sup>2</sup> bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Gewerbe.
- Offener Grundriss ermöglicht eine individuelle Raumgestaltung für Büros, Ordinationen, Kanzleien oder Showrooms.

#### Luxuriöse Ausstattung:

- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima.
- Marmor Gaskamin und Stuckdecken für ein exklusives Ambiente.
- Vollklimatisierung für höchsten Komfort.
- Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen.
- Marmor in Bädern und Toiletten für ein luxuriöses Flair.
- Kabel-TV und SAT-TV für moderne Kommunikationsanforderungen.
- Inklusive Keller für zusätzlichen Stauraum.
- Renoviertes Gebäude mit historischem Charme.

#### Nutzungsmöglichkeiten:

- Vielseitig nutzbar als großzügiges Büro, repräsentative Kanzlei oder exklusiver Showroom.
- Verschiedene Ebenen bieten Raum für Mitarbeiter- und Kundenbereiche.
- Voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten (Elektroherd, Mikrowellenherd, Geschirrspüler, eingebaute Kühl-Gefrierkombination).

#### Lagevorteile:

- Exzellente Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und dem Vorgartenmarkt in der Nähe.
- Perfekte Verkehrsanbindung durch U-Bahnen (U1, U2) und Busse (11A, 11B, 82A).
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in 2 Gehminuten erreichbar (Lidl, Eurospar, Spar, türkische Supermärkte, Hofer, Bipa, DM).

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihr Gewerbe in einem repräsentativen und stilvollen Ambiente zu etablieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses exklusiven Gewerbeobjekts!

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.

Marion Tschulena

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



Marion Tschulena

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



Marion Tschulena

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at

