

**ATTRAKTIVE STAFFELMIETE! BÜRO MIT TOP
VERKEHRSANBINDUNG SCHON AB € 9/m² !**



Objektnummer: 37111

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	213,63 m²
Gesamtfläche:	235,74 m²
Bürofläche:	196,23 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaltmiete (netto)	1.766,07 €
Kaltmiete	2.488,07 €
Betriebskosten:	722,00 €
USt.:	497,61 €
Provisionsangabe:	

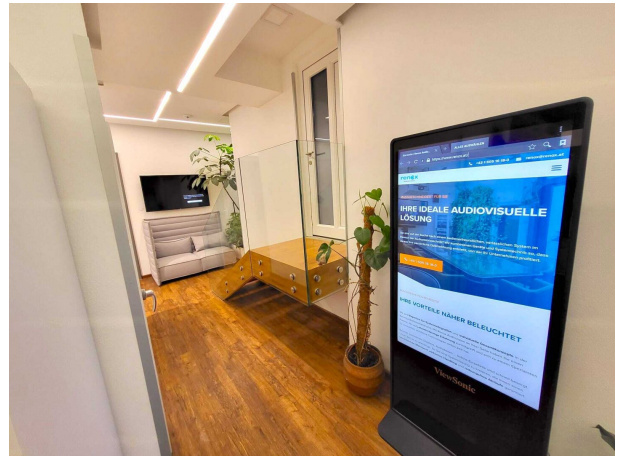
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch





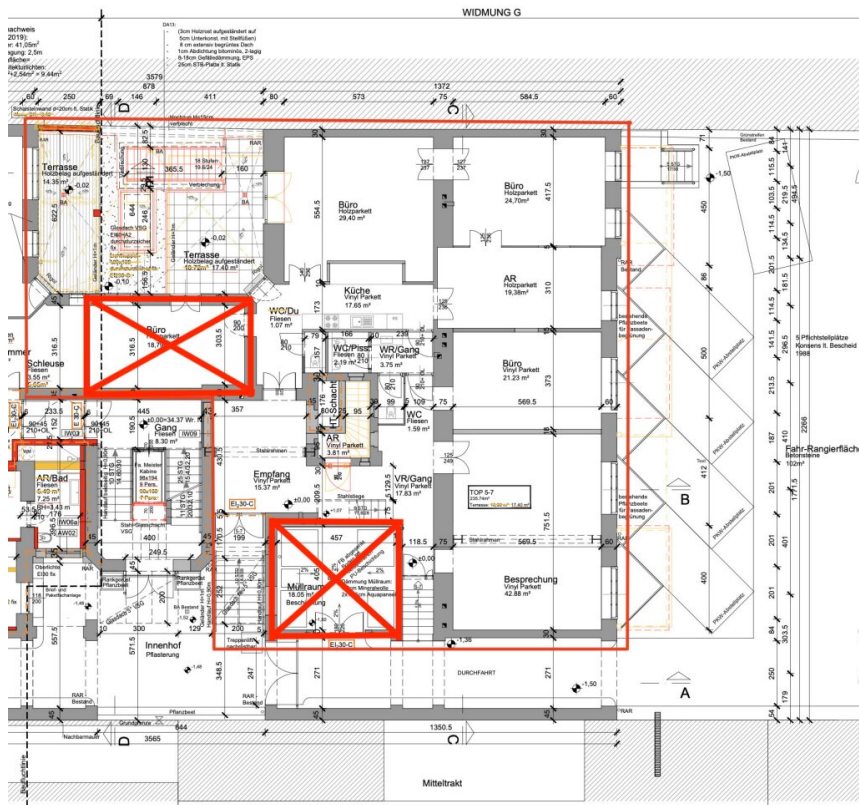












M: 1:100

75 857 75 575 85 589 80

LEGENDE:

FOK Fußbodenoberkante Fertig
ADUK Abgehängte Decke Unterkante
STH Sturzwinkelkante
FPH Fertigparapethöhe
OL Oberlichte
PK Putzöffnung Kamin
RAR Regenabfuhrrohr
UD Über Dach
SGT Schachtgrubentiefe
SKH Schachtkopfhöhe

Neu
Bestand
Abbruch

Brandschnittsgrenze
Trockensteileitung

Eingetragene Fenstermaße beziehen sich auf die Architekturlinien.
Eingetragene Türmaße beziehen sich auf die Stocklatten

WIENER NULL = 156.68 m über ADRIA
±0.00 FOK EG = 34.37 ü. W. Null

Objektbeschreibung

Viktorgasse | Modernes Arbeitsleben in historischem Stilaltbau

Zur Vermietung gelangen diese Büroräumlichkeiten eines erfolgreichen Unternehmens der Bau- und Immobilienwirtschaft, das auf diesem Standort bereits seit über 100 Jahren ansässig ist.

Das Gebäude, BJ 1906, wurde gerade einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und wird künftig in neuem Glanz erstrahlen.

Das Büro befindet sich im Hochparterre auf Stiege I der Liegenschaft und verbindet die lange Historie dieses Altbaujuwels optimal mit modernem Arbeitsleben.

Die Fakten:

- Vertragsart: Benützungsvereinbarung
- Insgesamt verfügt das Büro über: 7 Arbeitszimmer, 1 Konferenzraum mit interaktiven Konferenz-Displays,
- 1 Terrasse mit ca. 17,40 m² , 1 Empfangsbereich,
- 1x WC Herren , 1x WC Damen, 1x Dusche
- 1x vollausgestattete Einbauküche mit Loungebereich
- Umfassendes LED-Beleuchtungskonzept im gesamten Büro
- Bei Bedarf können Garagenstellplätze im Nebengebäude zusätzlich für €120,-- netto/Stk. angemietet werden
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- Befristung: flexibel bis zu 10 Jahre

- Die auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenstände sind (bis auf die Küche) nicht Bestandteil des Mietangebots.
- Geplant ist, dass die beiden im Plan markierten Arbeitszimmer (mit 18,05 m² und 18,79 m²) beim Benützungsgeber zu dessen Verfügung verbleiben.
- Insgesamt verfügt das Büro über 235,74 m², wovon aktuell ca. 196,23 m² zur Anmietung stehen.

Attraktive Staffelmiete!

- Staffelmiete 1. Jahr bis 2,5. Jahr (30 Monate) : **BMM € 2.985,68** (inkl. BK & 20% USt.), entspricht **€ 9/m² Nettomiete**
- Staffelmiete 2,5. Jahr bis 5. Jahr (30 Monate) : **BMM € 3.396,00** (inkl. BK & 20% USt.) entspricht **€ 10,50/m² Nettomiete**
- ab 5. Jahr: : **BMM € 3.752,11** (inkl. BK & 20% USt.) entspricht **€ 12,00/m² Nettomiete**

Sollte vor der Erreichung der Zielmiete (vor dem 5. Jahr) gekündigt werden, so hat der Bestandsnehmer die Differenz zur Zielmiete zu ersetzen.

Eine Indexanpassung nach dem VPI bleibt aufrecht.

Nebenkosten bei Anmietung

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3BMM zzgl. 20% USt.

Mietvertragsvergebührung (Finanzamt) i.H.d. gesetzlichen Rechtsgeschäftsgebühr: abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses

Errichtungsgebühr für den Mietvertrag: € 240,00 (inkl. 20% USt.)

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohnmakler.at zur Verfügung.

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von 3 Jahren bzw. 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 3 Jahren. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap