

Tolles Büro im 3. Stock: Erstbezug nach Sanierung, Cat 7 Verkabelung, mit Bad



Großes Büro 27,91 m²

Objektnummer: 5282

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | Waidhausenstraße |
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1140 Wien |
| Bürofläche: | 53,69 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 48,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,20 |
| Kaltmiete (netto) | 850,35 € |
| Kaltmiete | 990,00 € |
| Betriebskosten: | 139,65 € |
| Infos zu Preis: | |

Die Gesamtmiete ist NETTO, zuzüglich 20 % MWSt.

Provisionsangabe:

2.970 € + 20 % MWSt = 3.564 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3

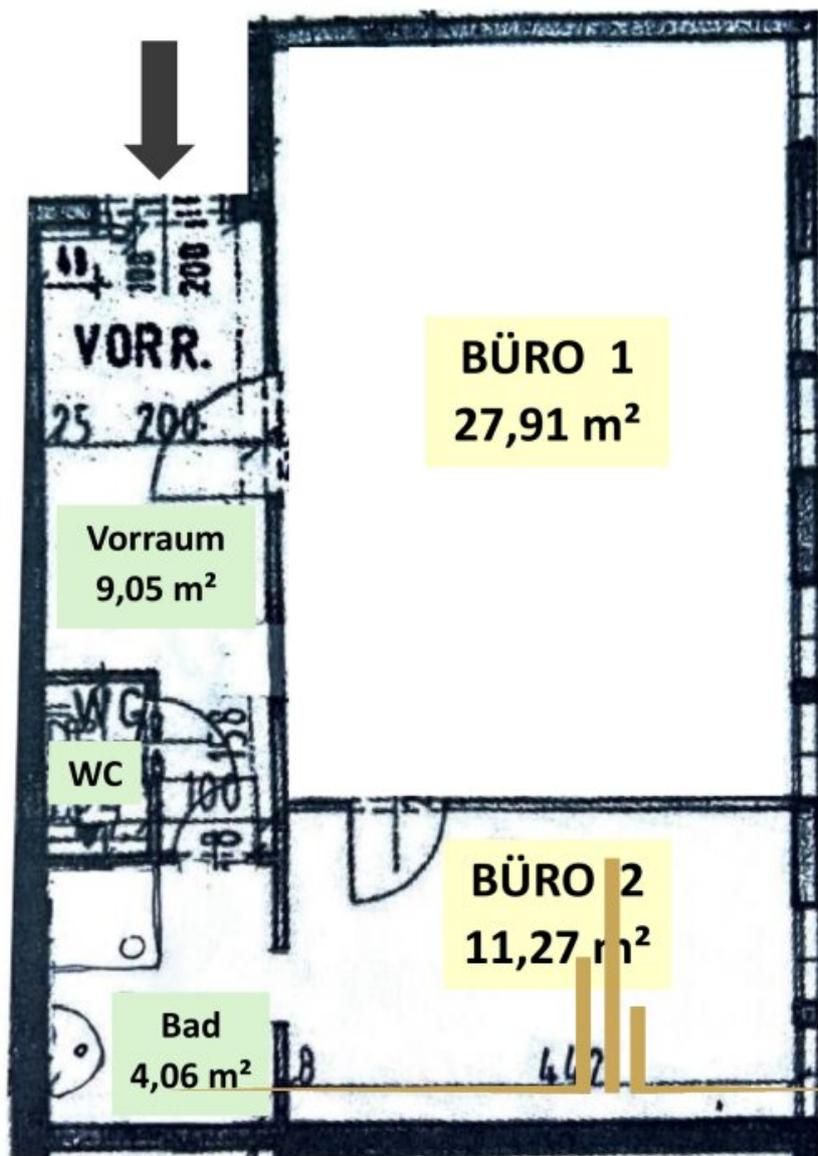












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Hier bietet sich die Möglichkeit, ein neu saniertes Büro im 3. Stock mit neuer Cat 7-Verkabelung und WLAN (Plug & Play) zu beziehen.

Mit 2 Büroräumen, einem kleinem Bad, separatem WC und Vorraum (mit Möglichkeit für Büroküche).

Das Haus ist zentral an der Ecke Hütteldorfer Straße/Waidhausenstraße - im EG ist eine große Postfiliale, die werktags mit Personal besetzt ist.

Für die Mittagspause gibt es in unmittelbarer Nähe einen Lidl, eine Felber-Bäckerei-Filiale, das Medl-Bräu und weitere Lokale.

In der hauseigenen Tiefgarage können Tiefgaragenplätze angemietet werden (mit dem Lift erreichbar).

Die Straßenbahn 49 und der Bus 47A halten vor dem Haus. Die U-Bahnen U3, U6 und U4 sind zu Fuß oder mit der Straßenbahn 49 erreichbar.

Folgende Räume stehen im Büro zur Verfügung (Büroplan liegt bei):

- Großer Büroraum 27,91 m², ca. 6,4 x 4,4 m
- Kleiner Büroraum 11,27 m², ca. 2,55 m breit
- Bad mit Dusche 4,06 m² (ca. 2 x 2 m)
- Vorraum 9,05 m² (mit Küchenanschlüssen), ca. 2 m breit

- WC separat mit Handwaschbecken (Warmwasser)

Guter Grundriss Büro:

Die beiden Büroräume liegen nebeneinander, sind miteinander verbunden. Beide Büroräume können separat betreten werden. Die Ausrichtung der beiden Räume ist nach Osten hin - mit gesamt 7 schalldämmenden Fenstern.

Das Büro wurde aufwändig saniert - Erstbezug nach Sanierung:

- Hochwertige Büro-Deckenlampen (Ablöse an Vormieter)
- Neue EDV Cat 7 - Verkabelung mit WLAN, Plug & Play
- Neu errichtete Zwischenwände
- Parkettboden neu
- Elektrik Wohnung wurde erneuert
- Bad mit Dusche neu

EDV-Verkabelung:

Die EDV-Verkabelung in der Wohnung wurde erneuert - Cat 7 Verkabelung mit Switch-Panel. Einfache WLAN-Nutzung - nur noch Internet machen lassen (Plug & Play, anschließen und loslegen). Serverschrank in der Ecke des großen Büroziimmers bleibt drinnen.

Hochwertige Lampen (Ablöse Vormieter):

Im Büro wurden vom aktuellen Mieter hochwertige Bürolampen montiert. Die Bürolampen in beiden Büroräumen und dem Vorraum sind einzeln getrennt schaltbar, stufenweise dimmbar und mit indirekter Beleuchtung. Für die Übernahme der Lampen ist daher eine Ablöse an den aktuellen Mieter zu bezahlen, da es sehr hochwertige Lampen sind. Der Kauf der Lampen mittels der Ablöse ist auch deshalb sinnvoll, weil die Montage anderer Lampen in der Stahlbetondecke mühsam wäre.

Bad:

Ein neues Bad (ca 4 m²) mit Dusche, Handwaschbecken und Handtuch-Heizkörper wurde eingebaut. Das Bad ist von 2 Seiten begehbar: vom Vorraum und vom kleineren Büroraum. Es wurde ein Starkstrom-Durchlauferhitzer für das Bad geschaffen, d.h. die Zuleitung für Starkstrom verstärkt, das Gerät ist wartungsfrei und klein.

Vorraum:

im Vorraum ist eine Nische von ca. 3,65 m Länge und 1 m Tiefe: diese kann für Ablagekästen, eine Garderobe und/oder eine Büro-Küche verwendet werden (die Küchenanschlüsse in der Nische sind vorhanden). Der Vorraum hat eine Breite von ca. 2 m.

Fahrradabstellraum:

das Haus verfügt über einen größeren, absperrbaren Fahrradabstellraum im Eingangsbereich des Hauses, in dem genug Platz für neue Fahrräder ist (ca. 20 m² Größe).

Haus:

Die Fassade des Hauses (Baujahr 1991) wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen. Daher gibt es einen guten Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) von 48,4 kWh/m²/Jahr (Klasse B).

Das Eckhaus hat gesamt 16 Einheiten, die als Büros oder Wohnungen genutzt werden.

Im Haus wohnt ein Hausbesorger-Ehepaar, das sich seit vielen Jahren toll um das Haus

kümmert.

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen zum Eingang.

Der 14. Bezirk hat einen Grünflächen-Anteil von 62 %, das ist der 2. höchste Anteil an Grünflächen aller Bezirke in Wien (nur Hietzing hat etwas mehr).

ANMIETUNG BÜRO:

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich
- Anmietung ab sofort möglich
- Baldige Anmietung erwünscht
- Anmietung direkt von den Haus-Eigentümern

MIETE - LAUFENDE KOSTEN:

850,35 € Nettomietentgelt Büro

139,65 € Anteilige Hausbetriebskosten netto

990,00 € Nettomiete + Haus-Betriebskosten netto

198,00 € plus 20 % MWSt

1.188 € Miete inkl. Haus-BK, inkl. 20 % MWSt (zu überweisen)

In der angeführten Miete nicht enthalten sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizung/Warmwasser und Strom des Büros.

Das Büro wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt. D.h. monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser, Abrechnung nach tatsächlichem, abgelesenen Verbrauch des Büros mit Gegenrechnung der gezahlten Akontobeträge (es gibt keine Gas-Therme in der Wohnung, daher auch keine Wartungskosten für eine Gas-Therme).

Das aktuelle Akonto für Heizung/Warmwasser (Gas-Vertrag mit Wien Energie) beträgt 57,90 € pro Monat: das Büro wurde länger nicht benutzt, d.h. das Akonto ist gering und wird sich am künftigen Verbrauch des Büros einpendeln.

Energieausweis:

HWB Wert ist 48,4 kwh/m²/Jahr, das ist am Ende der Klasse B.

Optional Tiefgaragen-Parkplätze:

in der hauseigenen Tiefgarage ist die Anmietung 1 oder mehrerer Auto-Abstellplätze möglich:

100 € + 20 % MWSt = 120 € pro Monat pro Tiefgaragenplatz Miete.

400 € Kautio n pro Parkplatz zu Mietbeginn

EINMALIGE KOSTEN BEI ANMIETUNG:

Maklerprovision:

3 Monatsmieten + 20 % MWSt = 2.970 € netto + 20 % MWSt = 3.564 € zu bezahlen

Kautio n an die Vermieter:

4 Monatsmieten = 3.960 € Kautio n für die Wohnung

4 Monatsmieten = 400 € Kautions pro angemieteten TG-Parkplatz (optional)

Vergebührung Büro-Mietvertrag (Finanzamt):

1.425,60 € Vergebührung Büro (ohne Parkplatz)

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: vor dem Haus

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz
- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit 930 m zu Fuß entfernt:

- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn

Nahversorgung in der Nähe:

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)
- 2 Tankstellen: ÖMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- OBI Markt Hadikgasse
- Öamtc Stützpunkt Wien West und Arbö Stützpunkt (beide Hadikgasse)

Gesundheit:

- Apotheken
- Ärzte, Ärztezentrum Hütteldorfer Straße
- Hanusch Krankenhaus
- St. Josef Spital

Erholung:

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

Lagereport: bei einer Anfrage für das Büro erhalten Sie einen Lagereport mit der detaillierten Infrastruktur im Umfeld des Büros.

Bei Interesse am Büro bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Firma, Ansprechpartner, e-mail und Handynummer.

Doppelmakler - Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Kaltenegger Real ist als Doppelmakler tätig bei der Vermittlung des Büros, d.h. vertritt die Mietinteressenten und die Hausinhabung als Vermieter. Kaltenegger Real weist auf ein Wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber (Hausinhabung) hin. Dieses besteht durch frühere Beauftragungen von Kaltenegger Real zur Vermittlung von Immobilien.