

**Repräsentatives 71m² Büro mit 2 Zimmern in ruhiger
Toplage - 1010 Wien**



Zimmer 1

Objektnummer: 7357

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	71,01 m ²
Bürofläche:	71,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 66,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,34
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.350,54 €
Betriebskosten:	127,82 €
USt.:	270,10 €
Provisionsangabe:	

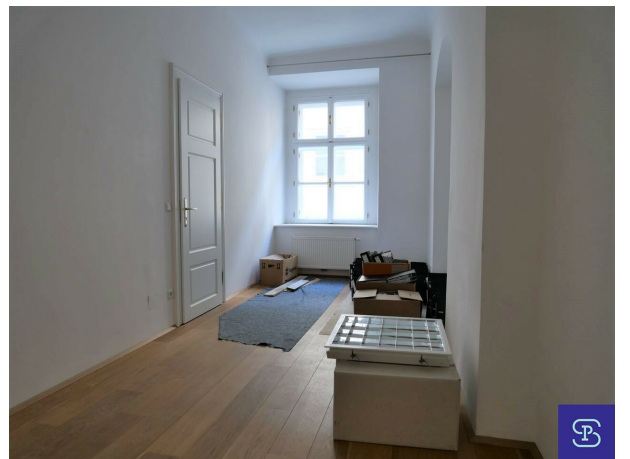
4.860,00 € inkl. 20% USt.

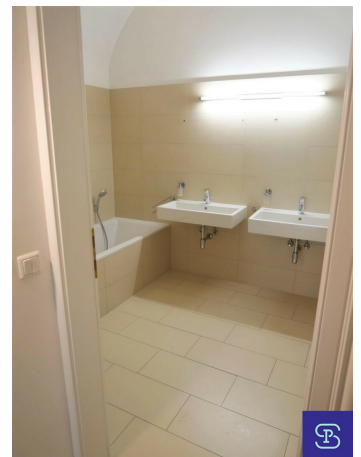
Ihr Ansprechpartner



Sitarz & Partner Immobilien GmbH

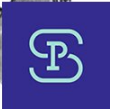
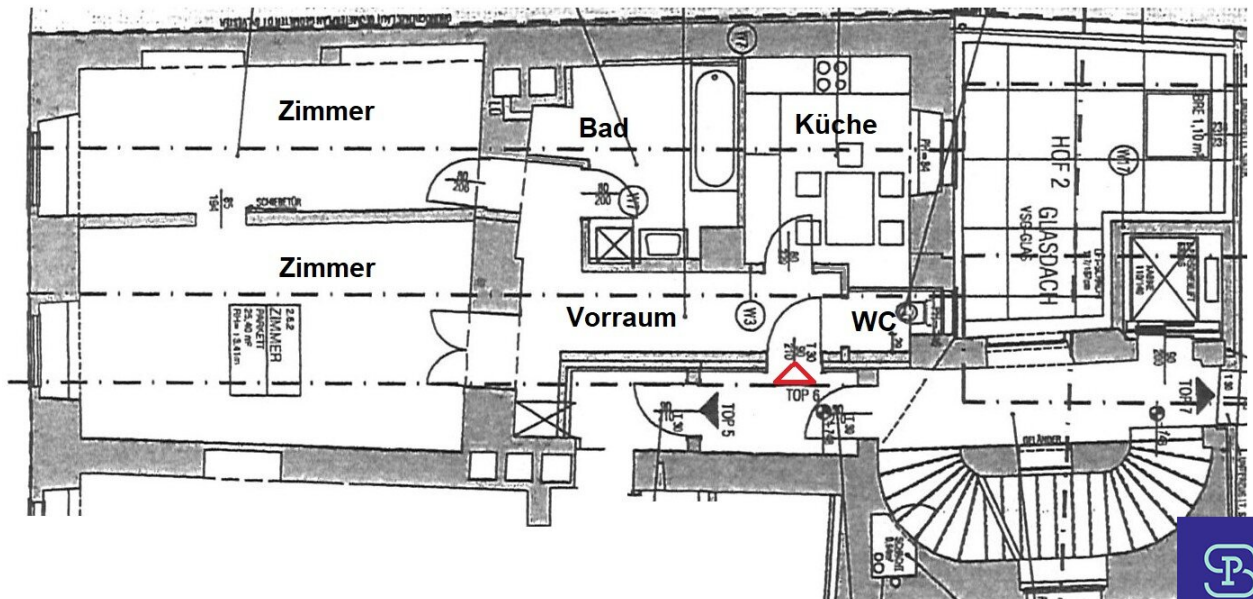
Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien











Objektbeschreibung

Toprenoviertes 71m² Altbau-Büro mit Lift Nähe Stephansplatz!

Dieses wunderschöne Büro befindet sich im 2. Liftstock eines aufwendig revitalisierten und denkmalgeschützten Altbaujuwels in der Sonnenfelsgasse. Die Büroeinheit ist überwiegend südseitig zur Sonnenfelsgasse ausgerichtet und besteht aus 2 Zimmern, Küche, zentralem Vorraum, Badezimmer und WC,.

Ausstattung: Hochwertig renovierter Altbau mit Echtholz-Dielenböden, Hauszentralheizung, geschmackvolles Fliesenbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche, WM-Anschluss, WC mit Handwaschbecken, Lift, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Achtung: Das Mietobjekt wird unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet!

Sehr schöne und begehrte Lage, direkt im Herzen der Wiener Innenstadt, nur wenige Gehminuten von Graben, Kärntner Straße und Stephansplatz entfernt. Ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und Kulturangeboten. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U1, U2, U3, U4, sowie den Ringstraßenlinien 1, 2, D und Autobus 1A, 2A, 3A,.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt die geplante Nutzung/Branche an! Eine Vermietung kann nur an vorsteuerabzugsberechtigte Firmen/Personen erfolgen!

Das Mietobjekt wird ab ca. 1.5.2025 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 20% USt. € 1.620,64

(HMZ € 1.200,- + Bk € 127,82 + Lift € 22,72 + 20% USt. € 270,10)

Kaution € 4.860,-

Vermittlungsprovision 3MM (€ 4.050,- zuzügl. 20% USt.)

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine

Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von weniger als 2 Jahren, bzw. 2 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 2 Jahren, jedoch nicht mehr als 3 Jahren. Bei einer Befristung über 3 Jahren sowie bei unbefristeten Verträgen sind 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. fällig. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete inkl. Betriebskosten. Bei Objekten mit Ablöse addieren sich zusätzlich 5% der Ablösesumme zur errechneten Nettoprovision. 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 Eintrittsrechtes). 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. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten 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).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap