

**TOPGELEGENHEIT! Klimatisierte 157 m<sup>2</sup> Neubau,  
Büro/Praxis/Studio, 4 Räume, Zentralheizung, 1  
KFZ-Stellplatz, Jochen-Rindt-Strasse**



**Objektnummer: 2097**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	942,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.194,77 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,77 €
<b>USt.:</b>	238,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

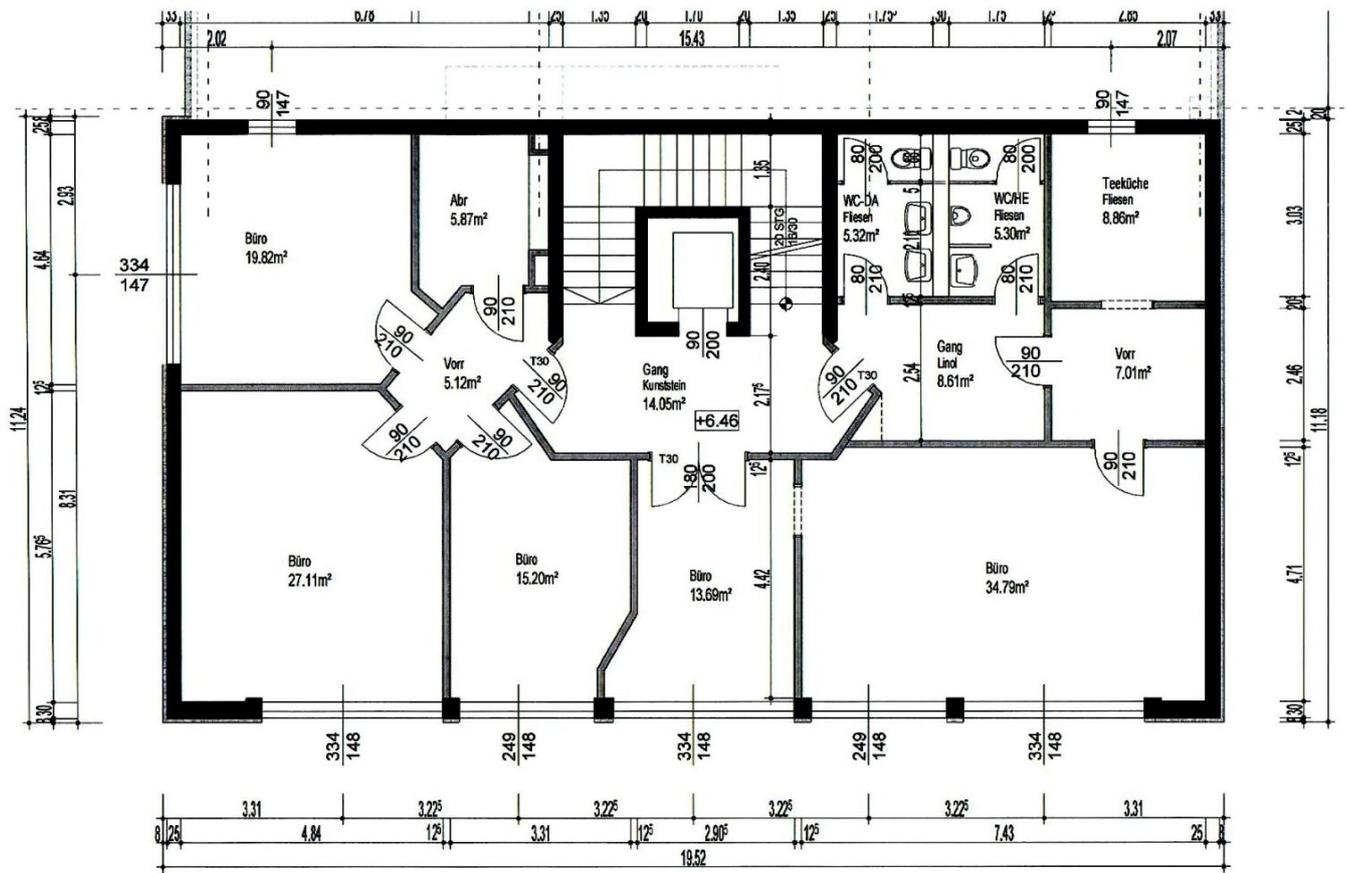


**Martin Ros**

ROS REALITÄTEN OG









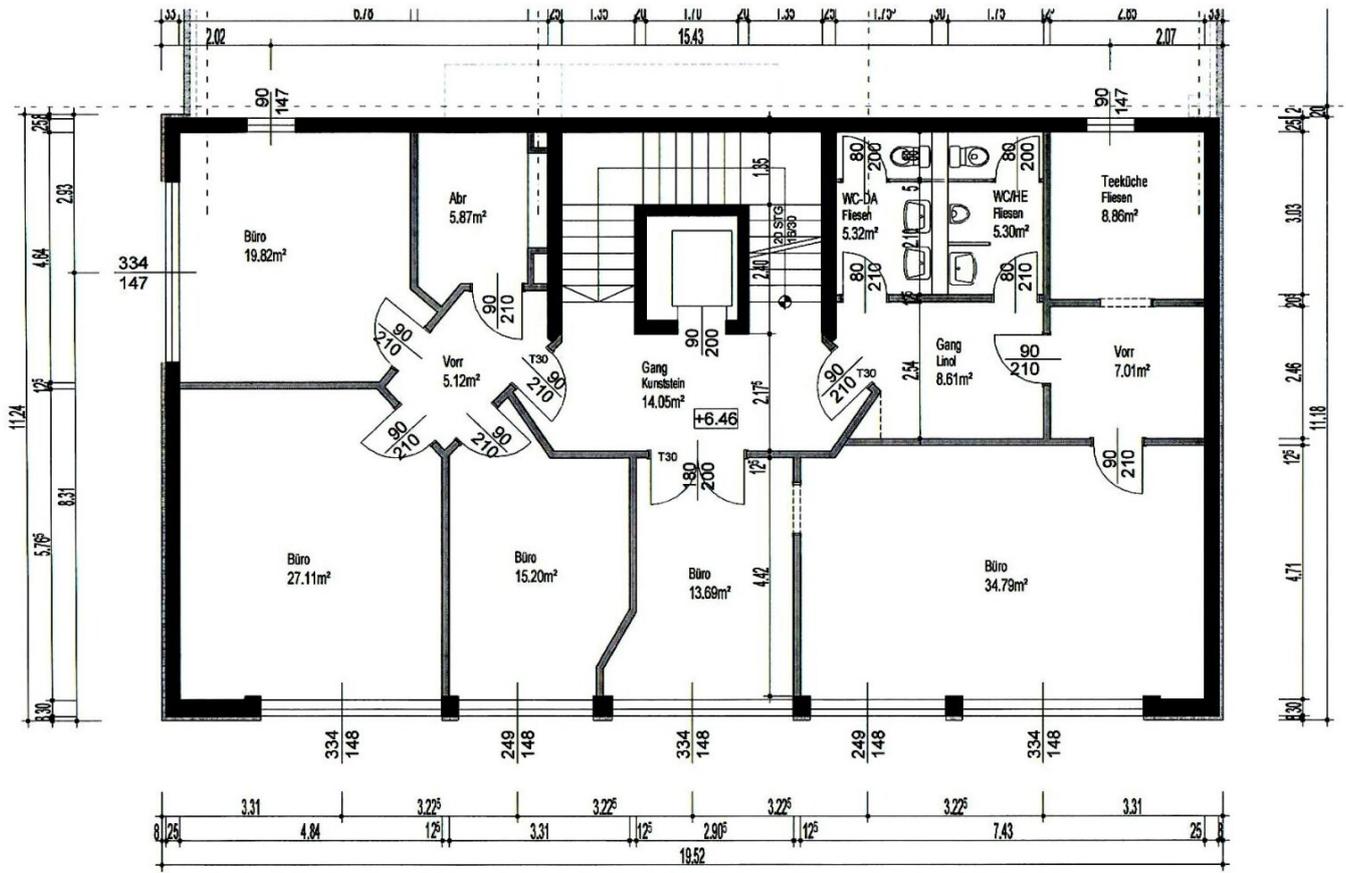












## **Objektbeschreibung**

**IN DER JOCHEN-RINDT-STRASSE GELANGT DIESES TOPGEPFLEGTE, KLIMATISIERTE 157 m2 NEUBAUBÜRO, PRAXIS ODER STUDIO ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**NUTZFLÄCHE: 157 m2**

- + Klimageräte**
- + Einbauküche mit sämtlichen Einbaugeräten**
- + 2 WC´s mit Dusche**
- + Parkettböden und Fliesen**
- + Aussenjalousien**
- + Hauszentralheizung**
- + 1 freistehender Autoabstellplatz**

### **Lage**

**JOCHEN-RINDT-STRASSE mit sehr guter Infrastruktur des 23. Bezirks (Kolbegasse – Vösendorfer Straße – Tenschertstraße – Salmhoferstraße) und optimalen Verkehrsverbindungen wie die Linien 17A, 66A, 67 + N67 sowie die Anbindung zur A2 Süd Autobahn und Südosttangente sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete € 1.433,72 inklusive Betriebskosten-Autoabstellplatz- 20 % MwSt.**

**Heizungs-Akonto: € 188,40 inklusive 20 % MwSt. per Monat**

**3 BMM Kautio: € 4.900,00 per Überweisung;**

**Vergebührung beim Finanzamt: ca. € 1.931,73**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages € 180,00 inkl. 20 % MwSt.,**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 4.868,16 inklusive 20 % MwSt.,**

**auf 7 Jahre befristete Hauptmiete; 2 Jahre Kündigungsverzicht, ablösefrei,**

**Keine Vermietung an USt.-befreite Unternehmen**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**wie die Linien 17A, 66A, 67 + N67 sowie die Anbindung zur A2 Süd-Autobahn und Südosttangente sind in unmittelbarer Nähe**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap