

**Büro/Ordination in Toplage des 1. Bezirks zum fabelhaften  
Mietzins - UNBEFRISTET!**



Büroraum

**Objektnummer: 7311/524**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	298,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	298,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	298,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.132,99 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	465,74 €
<b>USt.:</b>	826,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

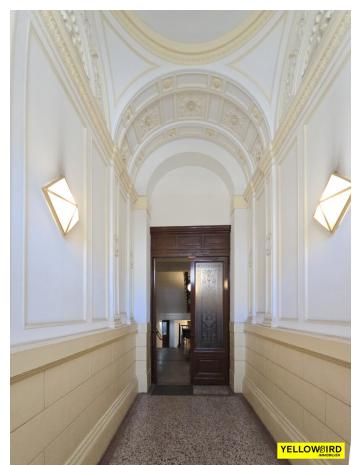


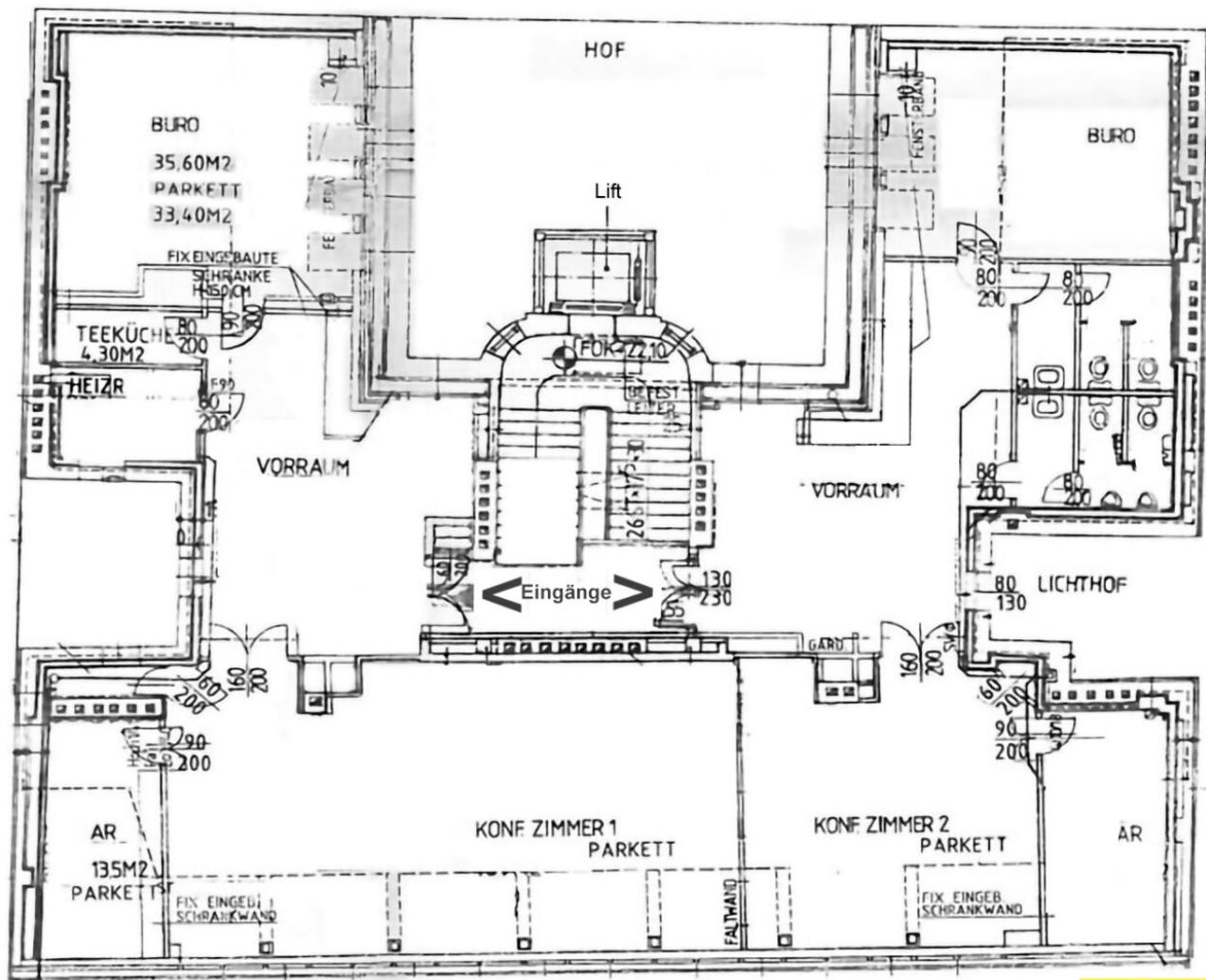
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien









# Objektbeschreibung

**Büro in Toplage des 1. Bezirks zum einmaligen Mietzins - UNBEFRISTET!**

**4 1/2 Räume, mit Potenzial zur Schaffung mehrerer Büro/Ordinationsräume**

Absolut zentral gelegen!

Perfekt angebunden an das Individual -bzw. das öffentliche Verkehrsnetz.

Seitens der Eigentümer sind Teilungen von Flächen in Eigenregie - z.B. der Großbüros - technisch möglich und erwünscht.

Weiters sind Konditionen für Adaptionen, etc. verhandelbar.

## DETAILS:

- STOCKWERK: DG
- BEZIEHBAR: ab sofort
- NUTZFLÄCHE: 298 m<sup>2</sup>
- BALKON: nein
- ZIMMER: 4 1/2, mit der Möglichkeit einer bestehenden Erweiterung, je nach Bedarf
- MÖBLIERT: Küche
- AR. ja
- LIFT: ja

- TV/INTERNET: Magenta/A1
- TOILETTE : 2x2 getrennt (Damen/Herren)
- RAUMHÖHE: 3,00m
- HEIZUNG: Gasetagenheizung
- KLIMAANLAGE: Klimaanlage
- ABSCHATTUNG: außen
- KÜCHE: möbliert

## **HIGHLIGHTS**

- Lage: Rathaus, Landesgericht
- gute Büroinfrastruktur
- vollklimatisiert
- Raumgefühl
- Öffentliche Anbindung
- UNBEFRISTET

Hinweis: Zusendung eines **Video-Link** möglich

## **KOSTEN:**

Hauptmietzins: € 3.400,00.- (exkl. 20%USt.)

Betriebskosten: € 465,74.- (exkl. 20%USt)

Lift: € 212,70.- (exkl. 20%USt)

Sonstiges: € 54,55.- (exkl. 20%USt)

**Gesamt: € 4.132,99.- (exkl. 20%USt)**

## NEBENKOSTEN.

Kaution: € 14.900,00.-

Provision: 3 BMM + USt.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**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