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

Großraum

**Objektnummer: 7311/524**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien,Innere Stadt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 298,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 298,00 m² |
| **Bürofläche:** | 298,00 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.888,52 € |
| **Kaltmiete** | 4.621,51 € |
| **Miete / m²** | 13,05 € |
| **Betriebskosten:** | 465,74 € |
| **USt.:** | 924,30 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

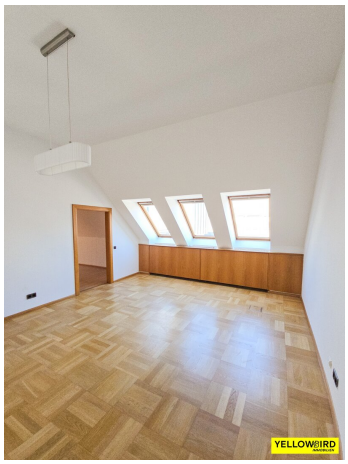
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +436609194843

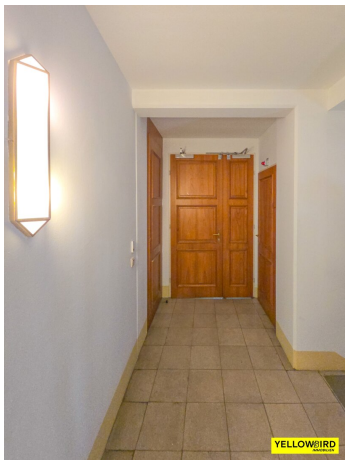
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

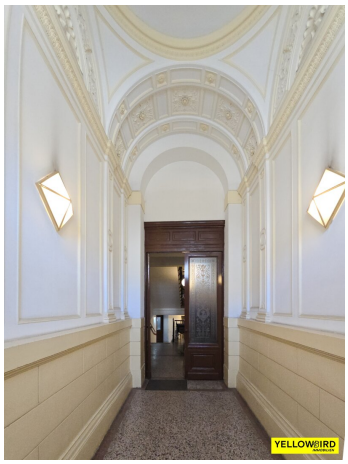
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

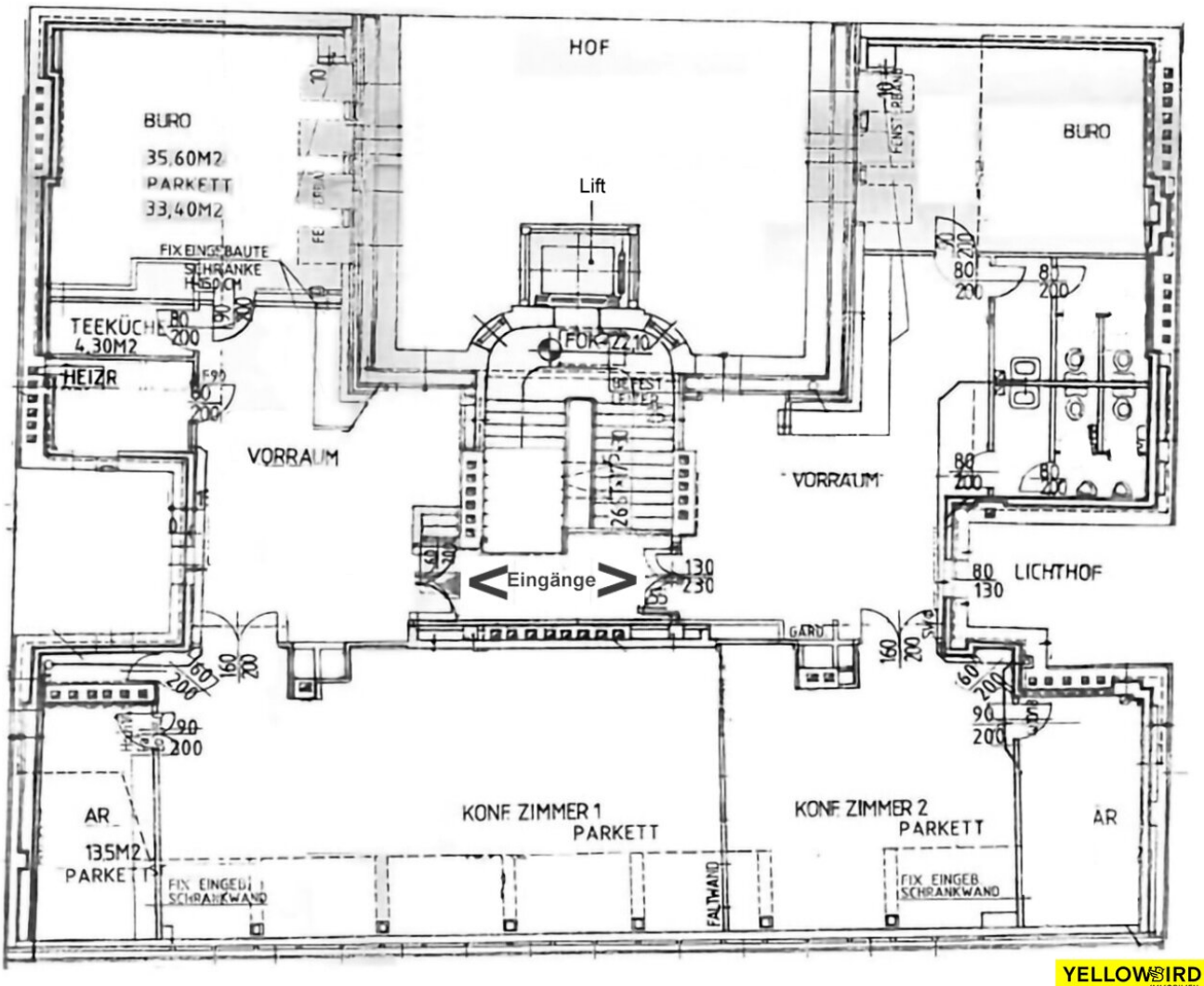


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN








YELLOWBIRD IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Büro in Toplage des 1. Bezirks um fabelhaften 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.

Renovierung in Teilbereichen, nach Bedarf, gegeben - Teilung von Flächen in Eigenregie - z.B. der Großbüros - technisch möglich.

**DETAILS:**

- STOCKWERK: DG
- BEZIEHBAR: ab sofort
- NUTZFLÄCHE: 298 m²
- 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 : 2 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: € 3.888,52.- (exkl. 20%USt.)

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

Lift: € 212,70.- (exkl. 20%USt)

Sonstiges: € 54,55.- (exkl. 20%USt)

**Gesamt: € 4.621,51.- (exkl. 20%USt)**

NEBENKOSTEN.

Kaution: € 16.700,00.-

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