

**Fichtegasse: sonniges 3-Zimmer Büro in schönem
Stilaltbau**



Objektnummer: 376

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	98,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaltmiete (netto)	1.692,43 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Betriebskosten:	214,08 €
USt.:	390,01 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

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















Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt ein stilvolles 3-Zimmer Büro in der **Fichtegasse - Nähe Stadtpark**

Das Haus:

Schöner Wiener Stilaltbau in zentraler Lage. Beste Verkehrsanbindung durch die nahe gelegenen Straßenbahnen 2, 71 und D, die Autobusse 2A und 4A sowie die U4 (Station Stadtpark). Beste Einkaufs-, Erholungs- und Versorgungsinfrastruktur in nächster Umgebung.

Das Büro:

Dieses ca. **98,57 m²** große Büro liegt im **dritten Liftstock** und besteht aus:

- geräumiger Vorraum
- zwei große Räume, südostseitig auf die Fichtegasse
- ein kleiner Raum, nordwestseitig in den Innenhof
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC mit Fenster

Man betritt das Büro über den **großzügigen Vorraum**. Von hier sind **alle Räume zentral begehbar**. Rechterhand befinden sich die **beiden ca. 30 und 24 m²** großen Räume, welche einerseits getrennt über den Vorraum betretbar sind als auch über eine schöne Flügeltür miteinander verbunden sind.

Auf der linken Seite des Vorraums befindet sich zunächst die Küche, eingerichtet mit einer **kompletten Einbauküche** und Fenster in den Innenhof. Neben der Küche befindet sich das Badezimmer, eingerichtet mit **Waschtisch, Dusche, Badewanne** und ebenfalls einem Fenster in den Hof. Neben dem Bad liegt das dritte kleine Zimmer mit Fenster in den Innenhof.

Das **WC ist separat** am Ende des Vorraums. Oberhalb des WCs und mit einer Leiter über den Vorraum erreichbar, befindet sich eine Lagermöglichkeit für leichte Gegenstände.

Im Vorraum und allen Aufenthaltsräumen sind **Parkettböden** verlegt. Die Küche, das Bad und das WC sind verflies. Der Aufzug beginnt erst im Hochparterre, daher ist das Büro nicht barrierefrei erreichbar.

Durch die hohe Stockwerkslage, die Aufteilung und die Ausrichtung ist das Büro sehr **hell und freundlich**.

Weiters:

- Parkettböden und Flügeltüren
- getrennt geregelte **Klimaanlagen** in den drei Zimmern
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Gasetagenheizung
- separates WC

Die Miete:

Das Büro wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. Die monatliche **Nettomiete beträgt EUR 1.950.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.692,43
- Betriebskosten EUR 215,08
- Liftkosten EUR 42,49
- Umsatzsteuer 20% EUR 390,01

Kaution: EUR 7.500.-; einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 500.- zzgl. 20% USt.;
Mietvertragsgebühr Finanzamt EUR 1.404,01

Der Mieter muss **vorsteuerabzugsberechtigt** sein. Ohne UID-Nummer ist eine Anmietung nicht möglich.

Bei Interesse an dem Objekt senden Sie bitte eine Anfrage unter Angabe der geplanten Nutzung über die Anfragefunktion. Dann übermitteln wir Ihnen gerne das Exposé und weitere Informationen.

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.