

# **KANZLEI/PRAXIS/BÜRO/ORDINATION - KLIMATISIERT - SANIERUNG IN FERTIGSTELLUNG!**



**Objektnummer: 2556**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hoher Markt
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	103,30 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	100,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.237,00 €
Kaltmiete	2.497,76 €
Miete / m <sup>2</sup>	21,66 €
Betriebskosten:	260,76 €
USt.:	499,55 €
Provisionsangabe:	

8.991,94 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

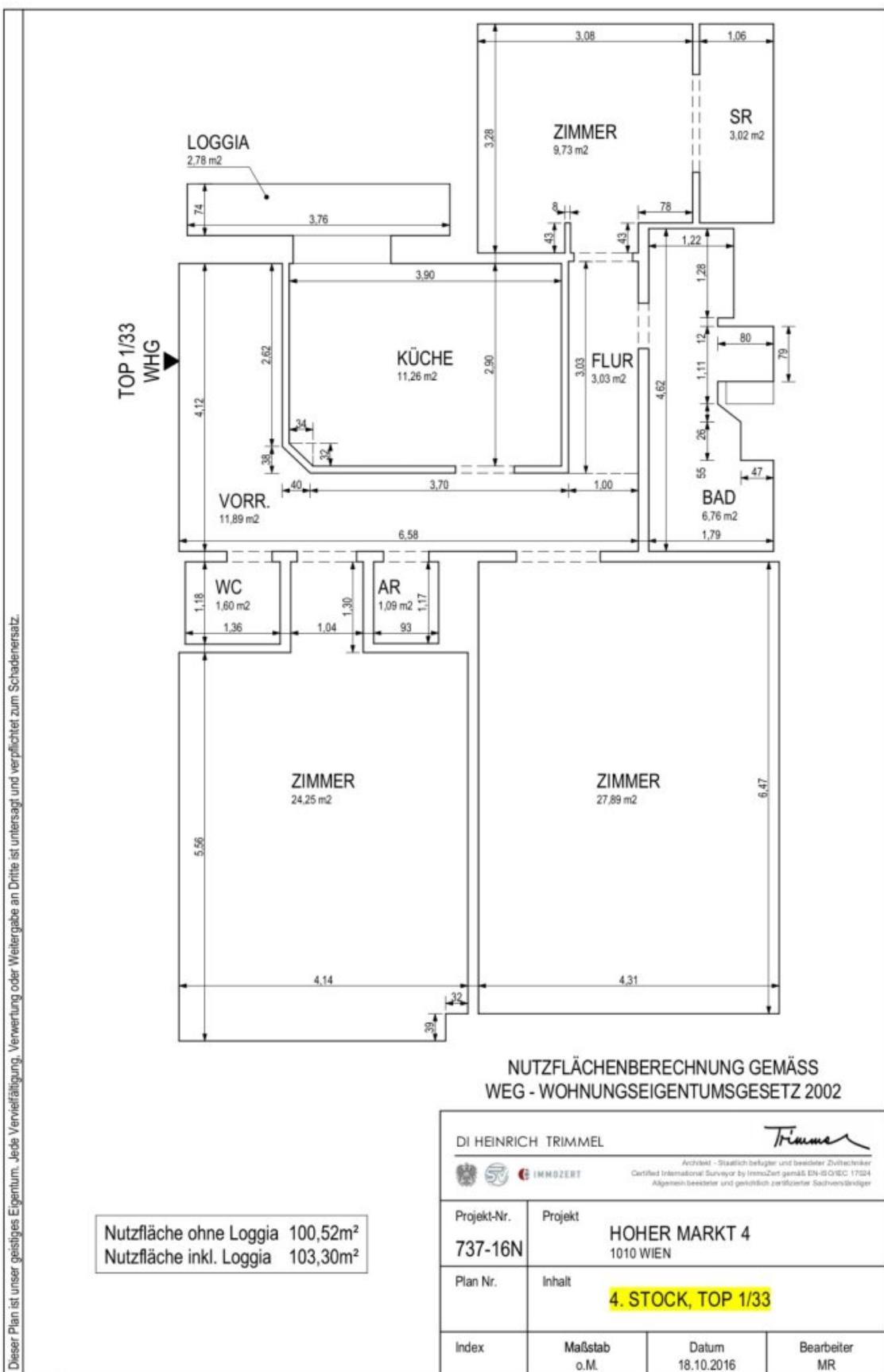
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**DIESE HELLE KANZLEI/ORDINATION/BÜRO LIEGT IN EINEM SANIERTEN UND GESCHICHTSTRÄCHTIGEN HAUS.**

## HIGHLIGHTS

- Bestlage im 1. Bezirk
- Neuwertig
- großzügige Raumplanung - alle Zimmer sind getrennt begehbar
- hochwertige Ausstattung
- hohe Räume
- Personenlift
- beste Infrastruktur

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Aufenthaltsraum mit Küche
- separate Toilette

- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Badezimmer mit Toilette Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Loggia

## **AUSSTATTUNG**

- hochwertige Sanitärausstattung (großformatige Feinsteinfliesen in den Nassbereichen)
- Parkettböden und Feinsteinfliesen
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Separate Toilette mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Klimaanlage
- Fernwärme
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

## **FLÄCHEN:**

Bürofläche: ca. 100,52m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 3m<sup>2</sup>

#### MIETDAUER

befristet auf 5 Jahre

#### INFRASTRUKTUR

In der Nähe dieser perfekten Innenstadtlage befinden sich zahlreiche Restaurants, Bars, Hotels und eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Merkur, Billa, Hofer, Apotheke, Bank, Post etc.).

#### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinien: 1A, 2A, 3A
- U-Bahnlinien: U1, U2, U3, U4 Station sind fußläufig rasch erreichbar

#### PREISE

Gesamt miete netto (inkl. Betriebskosten und Steuern): **EUR 2.997,31**

Provision: 3BMM; Kaution: EUR 10.000,--

Ein monatliches Heizkostenakonto in der Höhe von EUR 243,43 netto und ein Lüftungs- und Klimaakonto in der Höhe von EUR 58,21 netto wird mit der Miete eingehoben.

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

**Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen:**

**IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: [Immobilien@rabas.wien](mailto:Immobilien@rabas.wien)**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten

ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap