

**Kurzgasse - repräsentatives Altbaubüro Nähe U3/U6  
Westbahnhof**



Büroraum 1

**Objektnummer: 6876/1592**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,51
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.260,98 €
<b>Kaltmiete</b>	1.470,65 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,80 €
<b>USt.:</b>	294,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**

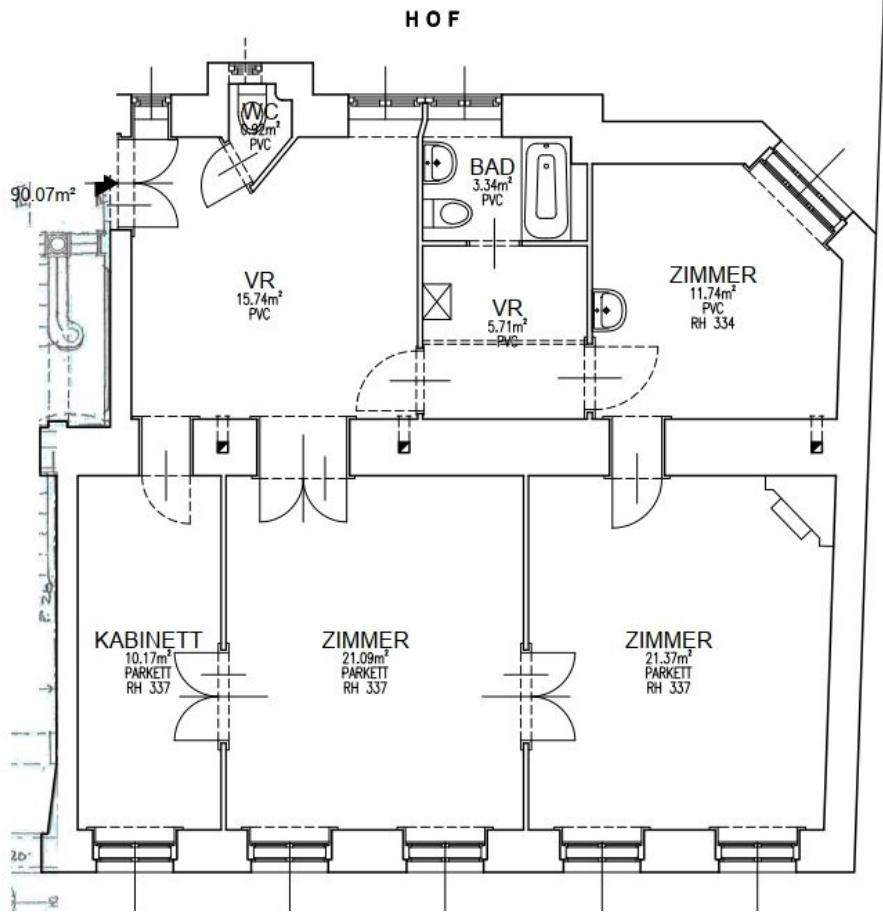
BRI Immobilienmakler GmbH











## Objektbeschreibung

1060 Wien - Kurzgasse

Erstbezug nach Generalsanierung,

**das Büro befindet sich zur Zeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird auf Kosten des Vermieters und Rücksprache mit dem Mieter generalsaniert (ohne Sonderwünsche),**

90,07m<sup>2</sup> Nutzfläche,

die U3/U6 Station Westbahnhof sowie die Straßenbahnenlinien 6, 9, 18, 52 und 60 sind in kurzer Gehdistanz erreichbar,

das Büro befindet sich im Hochparterre,

3 Räume, 1 Kabinett, separate Küche (Anschlüsse vorbereitet), geräumiger Vorräum,

Bad mit Wanne, WC und Fenster,

separates WC,

Gasetagenheizung,

das Büro verfügt über **kein Kellerabteil**,

Mietdauer: 5 Jahre,

die Liegenschaft ist ab sofort verfügbar, ein individueller Besichtigungstermin ist kurzfristig möglich,

BMM: € 1.764,78 (inkl. BK und 20% USt.)

### Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: 3BMM

Vergebührungs Mietvertrag: ca. € 1.059,00

Provision: 3BMM zzgl. 20% USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap