

**SIEBENBRUNNENGASSE! KLIMATISIERTES 266 m<sup>2</sup> Büro  
oder Kanzlei, 4 Zimmer, weiter teilbar, Teeküche,  
Nebenräume, Ecke Zentagasse**



**Objektnummer: 2377**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2007                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 266,00 m²                  |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                          |
| <b>WC:</b>                           | 2                          |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 33,05 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,92                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.624,53 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.296,81 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 671,45 €                   |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 452,97 €                   |
| <b>USt.:</b>                         | 749,96 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

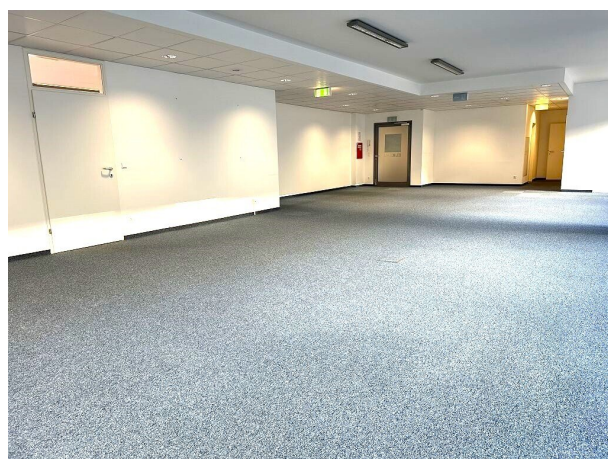
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14 / 9





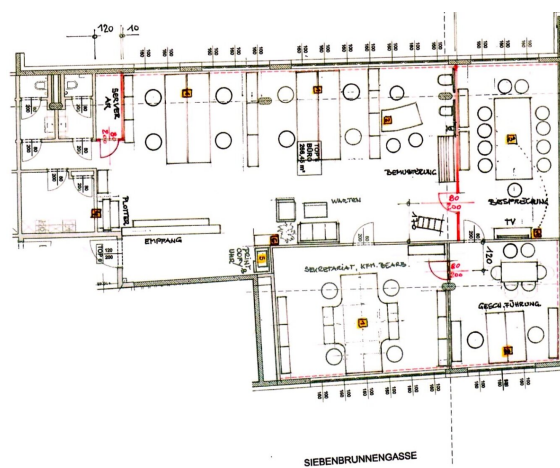
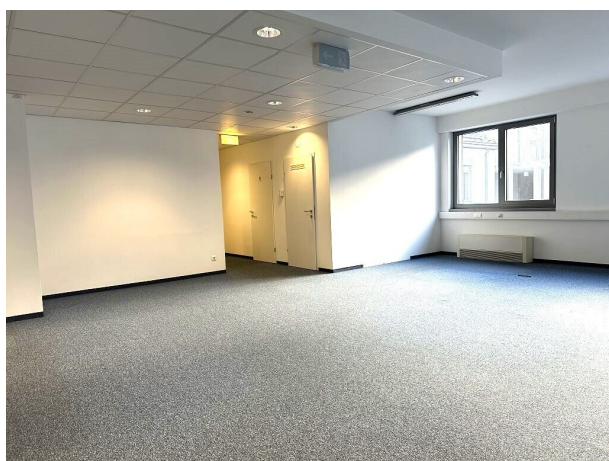


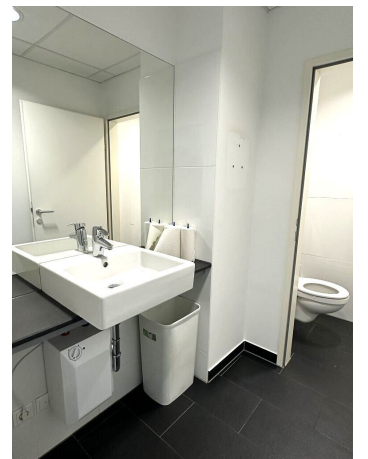
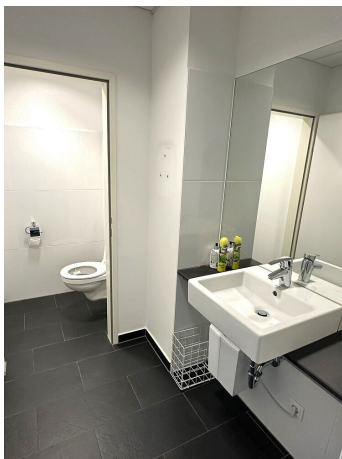




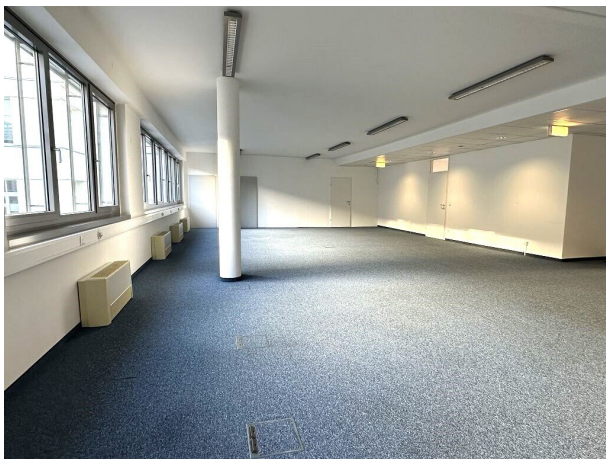


























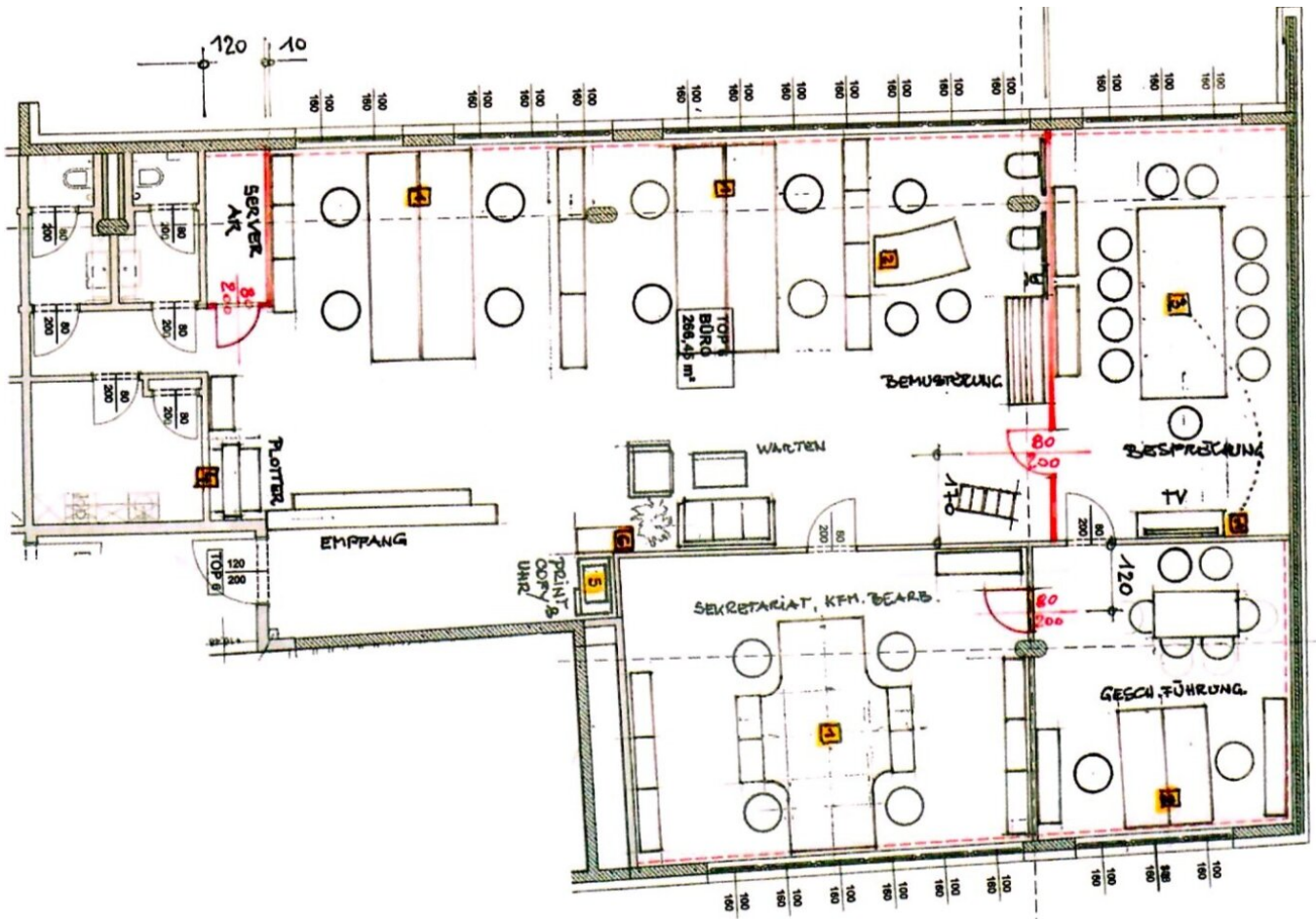












SIEBENBRUNNENGASSE

## **Objektbeschreibung**

**IN DER SIEBENBRUNNENGASSE BEI ZENTAGASSE / WIEDNER HAUPTSTRASSE GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 266 m2 BÜRO ODER KANZLEI ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer / Empfangsbereich, 4 Büroräume (weiter teilbar), Teeküche, 2 separate WC's, Abstellraum/Serverraum;**

**Tiefgaragenstellplätze können zu einer Gesamtmiete von € 145,00 inkl. 20 % MwSt. per Monat angemietet werden.**

**Die Anmietung durch unecht steuerbefreite ist nicht möglich!**

### **Ausstattung:**

- + Personenaufzug**
- + barrierefrei**
- + großer Empfangsbereich**
- + 4 Büroräume - weiter teilbar**
- + Teeküche mit kompletter Einbauküche**
- + elektrische Aussenjalousien**
- + 2 separate WC's mit Waschgelegenheit**
- + Abstellraum / Serverraum**
- + Fliesenteppiche sowie Fliesen in den Nassräumen**



- + Bodendosen für Netzwerk und Strom**
- + Hauszentralheizung**
- + Telefon- und UPC-Telekabelanschluss vorhanden**
- + Tiefgarage**
- + Sofortbezug möglich**
- + HBW 33,05 kWh/m<sup>2</sup>**

#### **Lage**

**SIEBENBRUNNENGASSE BEI ZENTAGASSE / WIEDNER HAUPTSTRASSE**  
mit perfekter Infrastruktur des 5. Bezirks (Wiedner Hauptstraße-Margaretenstraße) sowie guten Verkehrsanbindungen wie U4-Station Pilgramgasse und die Linien 62, 65, 12A, 13A + 14A sind in unmittelbarer Nähe

#### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 3.956,18 inklusive**  
**Betriebskosten-Betriebskosten/Müll-Manip-20 % MwSt.,**

**Heizung und Kühlung: € 543,56 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**Strom, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Die Anmietung durch unecht steuerbefreite ist nicht möglich!**

**Kaution: € 13.500,00 per Überweisung;**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 13.499,22 inkl. 20 % MwSt.,**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Santner GmbH)**

**Vergebührung beim Finanzamt: ca. € 5.469,69**

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug nach Vereinbarung**

**Tiefgaragenstellplätze können zu einer Gesamtmiete von € 145,00 inkl. 20 % MwSt. per Monat angemietet werden.**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U4-Station Pilgramgasse und die Linien 62, 65, 12A, 13A + 14A sind in unmittelbarer Nähe**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap