

## **Brünnlbaggasse: 3 Zimmerbüro Nähe Alserstraße**



**Objektnummer: 407**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 86,07 m <sup>2</sup>              |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 86,07 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 143,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,29                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.042,65 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.218,09 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 174,44 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 121,91 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

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

H +43 660 5956423

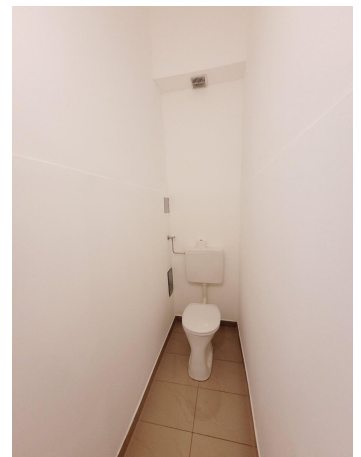
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



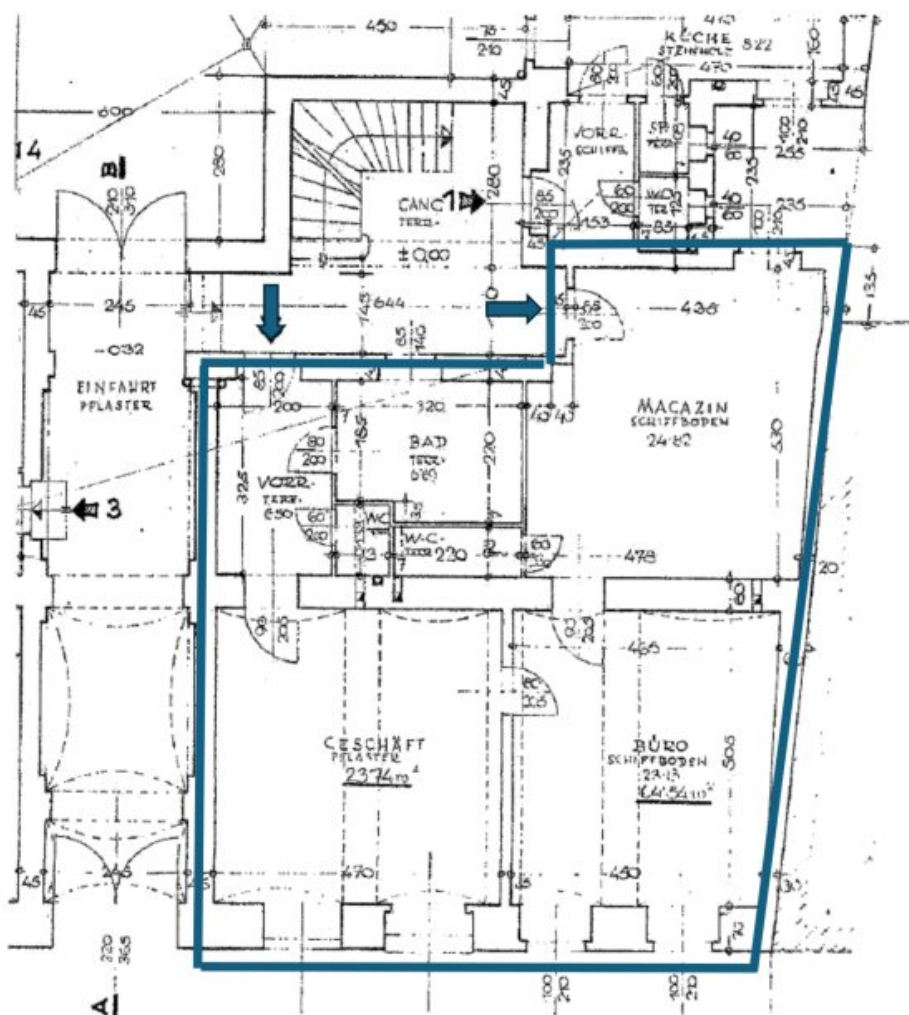














## Objektbeschreibung

Zur **befristeten** Vermietung gelangt ein gepflegtes 3-Zimmer Büro im Erdgeschoß eines ruhigen Altbaus in zentraler Lage Nähe Alser Straße (Brünnlbadgasse), Nähe U6 Alserstraße.

### Das Haus:

Gepflegter Altbau in zentraler Wiener Lage. Sehr gute Verkehrsanbindung durch die U6 (Station Alser Straße), die Straßenbahnen 1, 43 und 44 sowie die U6 sind in Gehweite. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung. Beste Verkehrsanbindung zur Hauptuni, dem Alten AKH und der Medizin Universität.

### Das Büro:

Dieses ca. **86,07 m²** große Büro liegt **straßen- und hofseitig** im Erdgeschoß. Es wurde vor einigen Jahren neu saniert, ist gepflegt und besteht aus:

- 2 Eingänge
- Vorraum
- 3 Zimmer
- Badezimmer (von zwei Seiten begehbar)
- 2 separate WC

Das Büro verfügt über **zwei Eingänge** vom Stiegenhaus und ist kreisförmig begehbar. Nimmt man den ersten Eingang gelangt man in den Vorraum. Von hier führt eine Tür in das **Badezimmer mit Dusche**. Eine zweite Tür führt in das erste WC. Geradeaus gelangt man in das erste Zimmer. Im ersten Zimmer befinden sich eine **Einbaubauküche** und zwei Fenster Richtung Straße. Von hier gelangt man weiter in das zweite Zimmer, ebenfalls mit zwei Fenstern zur Straße. Weiter geht es in das dritte Zimmer. Das dritte Zimmer hat einen eigenen Eingang vom Stiegenhaus, verfügt über eine Tür in das Badezimmer und hat ein separates WC. Das Fenster blickt in den dunklen Lichthof.

### Weiters:

- eingerichtete Küche mit Geräten und Geschirrspüler
- eingerichtetes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage, Kunststofffenster, hohe Räume
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

#### **Die Miete:**

Das Büro wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 1.340.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.042,65
- Betriebskosten EUR 175,44
- Umsatzsteuer EUR 121,91

Einmalige Beträge:

- Kautions EUR 4.000.-
- Bearbeitungsgebühr EUR 480.-
- Vermittlungsprovision 3 Bruttomonatsmieten

- Mietvertragsgebühr Finanzamt EUR 804.-

Vermietung nur an **vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer**

**Bei Interesse an diesem Objekt senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**