

## Erstbezug: Büro nahe St. Marx und Hyblerpark!



**Objektnummer: 4157**

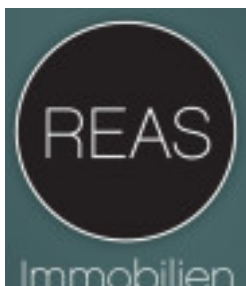
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	80,27 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	80,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.043,51 €
<b>Kaltmiete</b>	1.234,61 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,10 €
<b>USt.:</b>	246,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

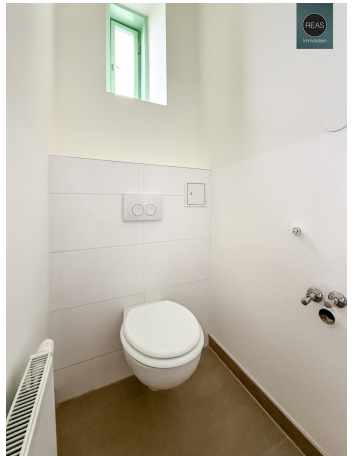
T +43 664 24 77 08 7

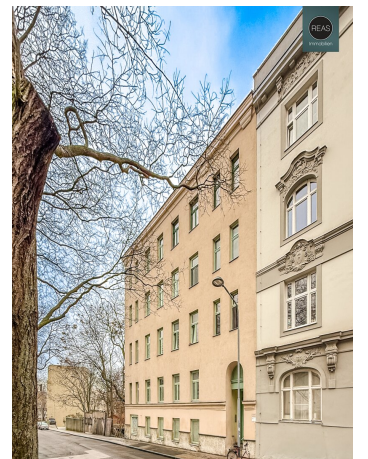










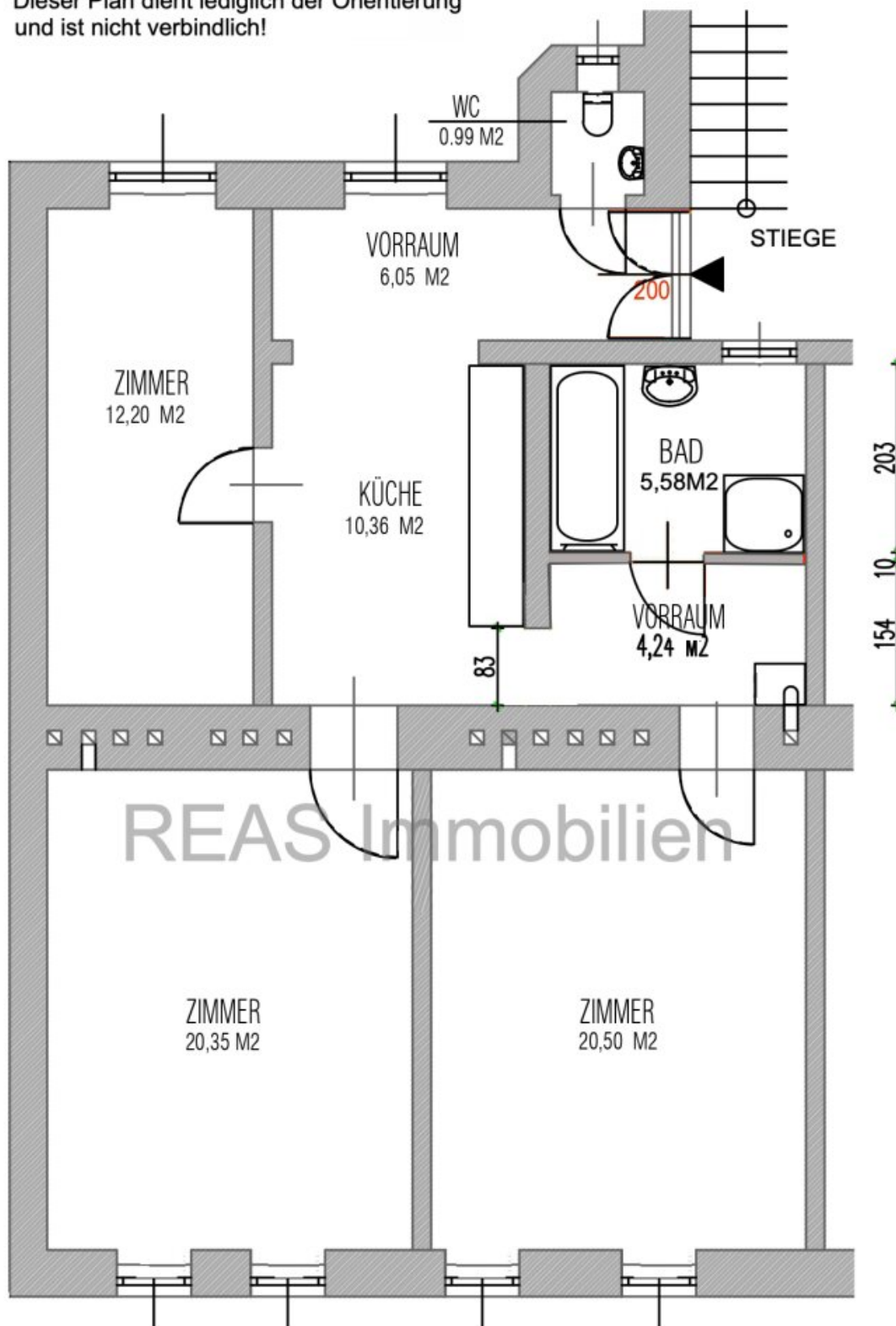


# 3 STOCK



## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

## Objektbeschreibung

**Wir bitten um schriftliche Anfragen inkl. Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Bitte keine Anrufe!**

**Erstbezug nach Renovierung: Zur Vermietung als Büro gelangt eine tolles Objekt im 3. Stock (ohne Lift) und besteht aus:**

- 1 Vorzimmer mit Fenster
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Küche mit komplett ausgestatteter Einbauküche inkl. aller Geräte (Backofen, Kühl-Gefrierkombi, Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug)
- 1 Vorraum/Gang mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie einer Oberlichte und einem Waschmaschinenanschluss
- 3 Zimmer

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Echtholz-Parkettböden, Einbauküche mit allen Geräten, Thermo-Fenster, uvm.

**Lage:** Zwischen St. Marx und Hyblerpark. Die Straßenbahnlinie 71 ist ca. 300m entfernt, die U3 Zipperstraße ca. 550m

**Miete:** Netto € 13,-/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 1.043,51 zzgl. Betriebskosten Netto € 191,10 = Netto Gesamt € 1.234,61 zzgl. 20% Ust. € 246,92 = Brutto Gesamt € 1.481,53 /Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Vertragserrichtungsgebühr:** Netto € 364,60 zzgl. 20% Ust.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap