

**PARKRING NÄHE STADTPARK, 207 m2 Altbaubüro oder  
Kanzlei, 5 Zimmer, Küche, Klimaanlage, 3. Liftstock,  
U3-Nähe**



**Objektnummer: 2429**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Parkring             |
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien            |
| Alter:                        | Altbau               |
| Nutzfläche:                   | 206,62 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| WC:                           | 3                    |
| Heizwärmebedarf:              | D 92,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,63               |
| Kaltmiete (netto)             | 2.786,49 €           |
| Kaltmiete                     | 3.278,39 €           |
| Betriebskosten:               | 449,75 €             |
| USt.:                         | 655,68 €             |
| Infos zu Preis:               |                      |

Anpassung der Betriebs- und Aufzugskosten per April 2026!

### Provisionsangabe:

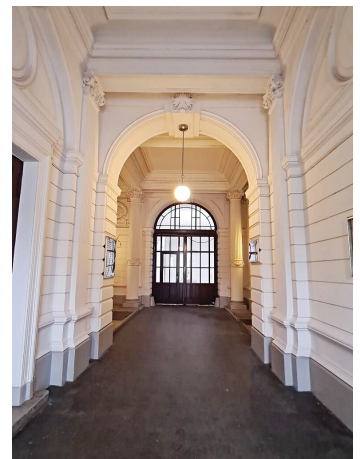
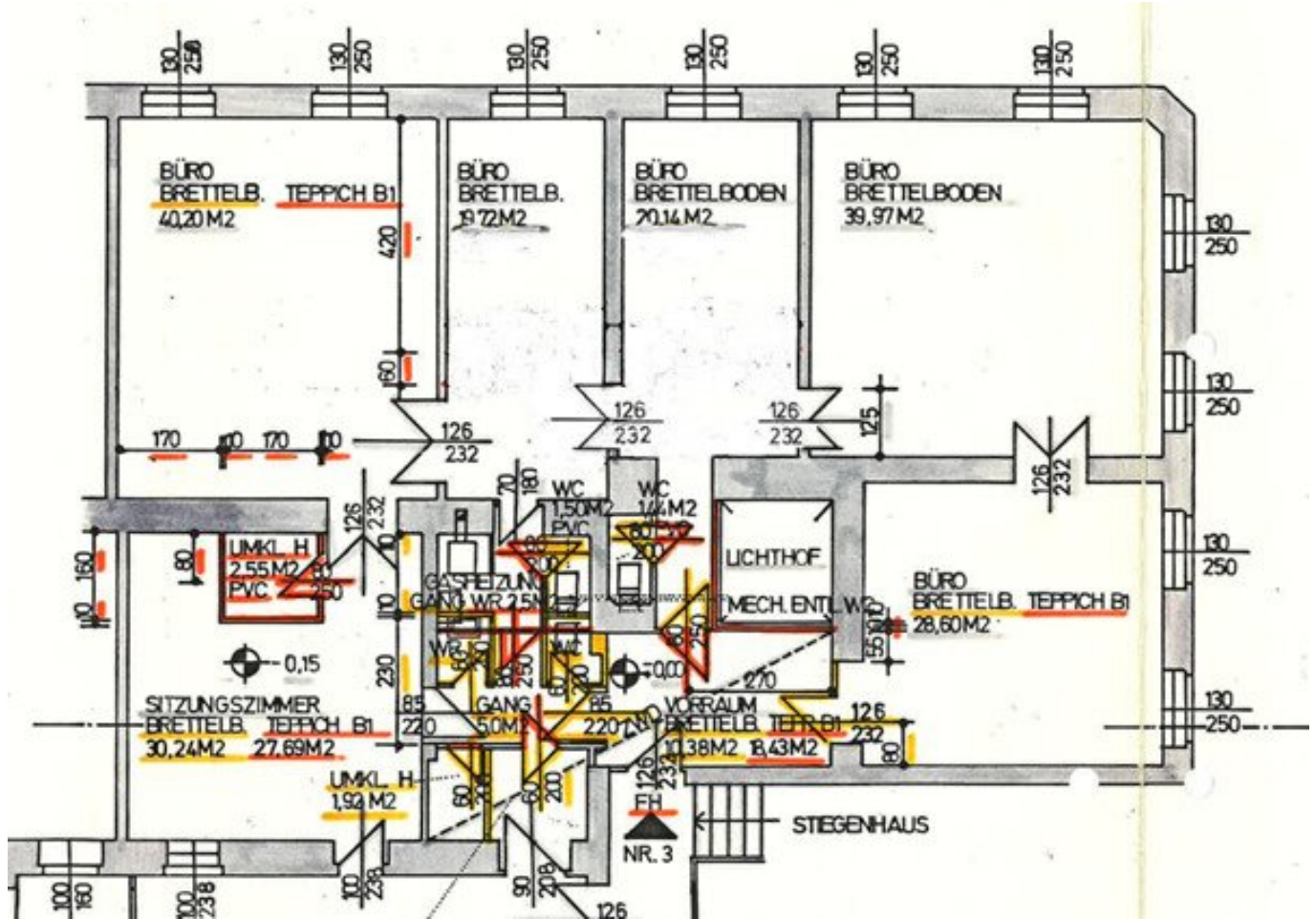
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

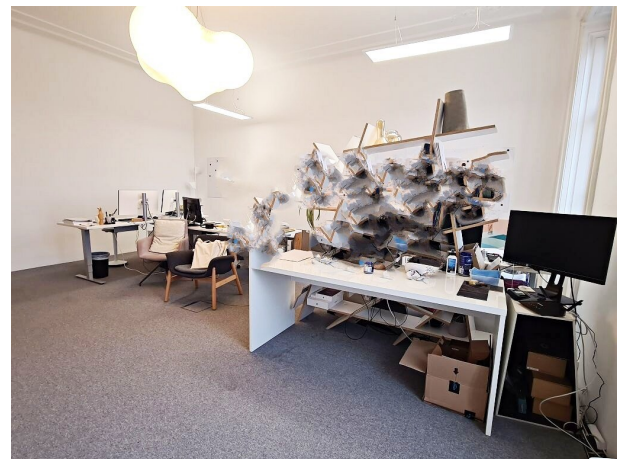


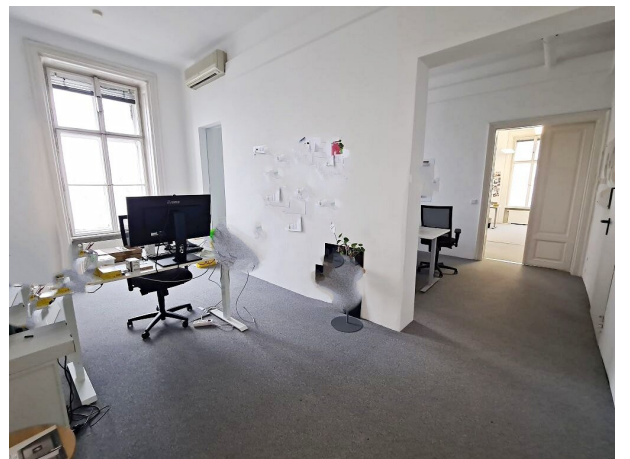
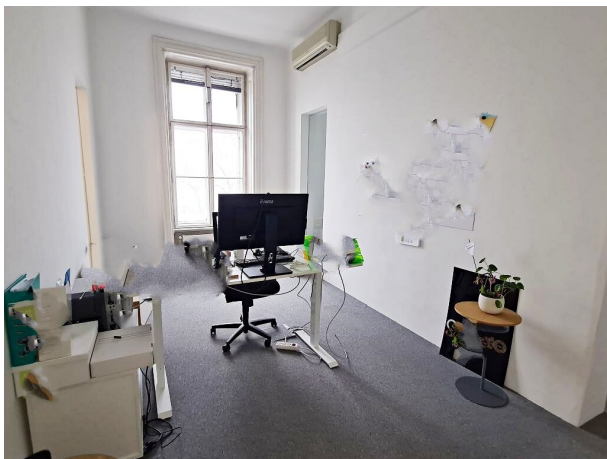
**Alexander Ros**

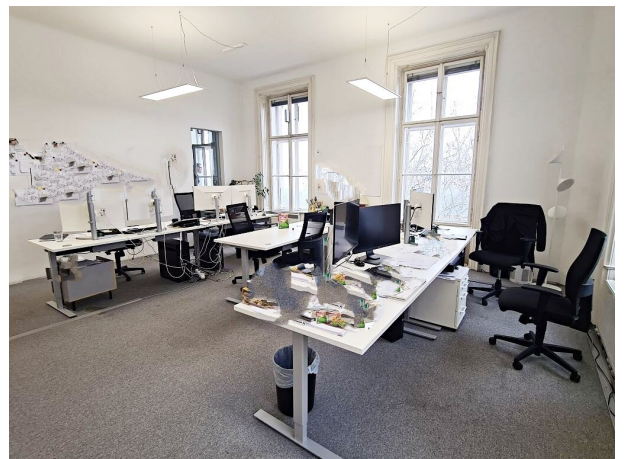
ROS REALITÄTEN OG

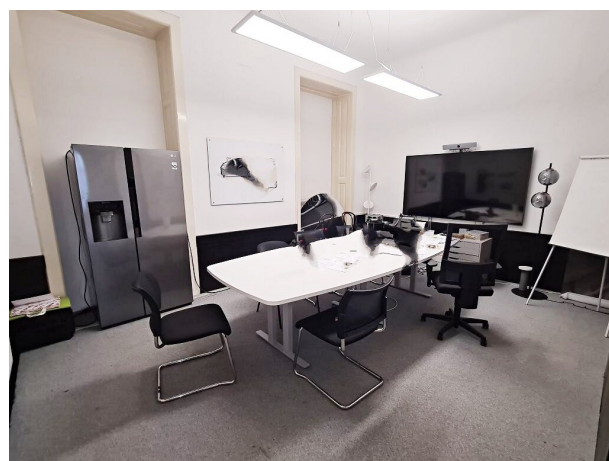
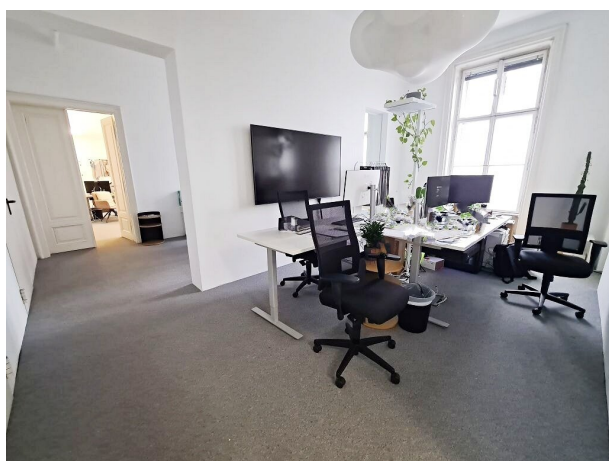
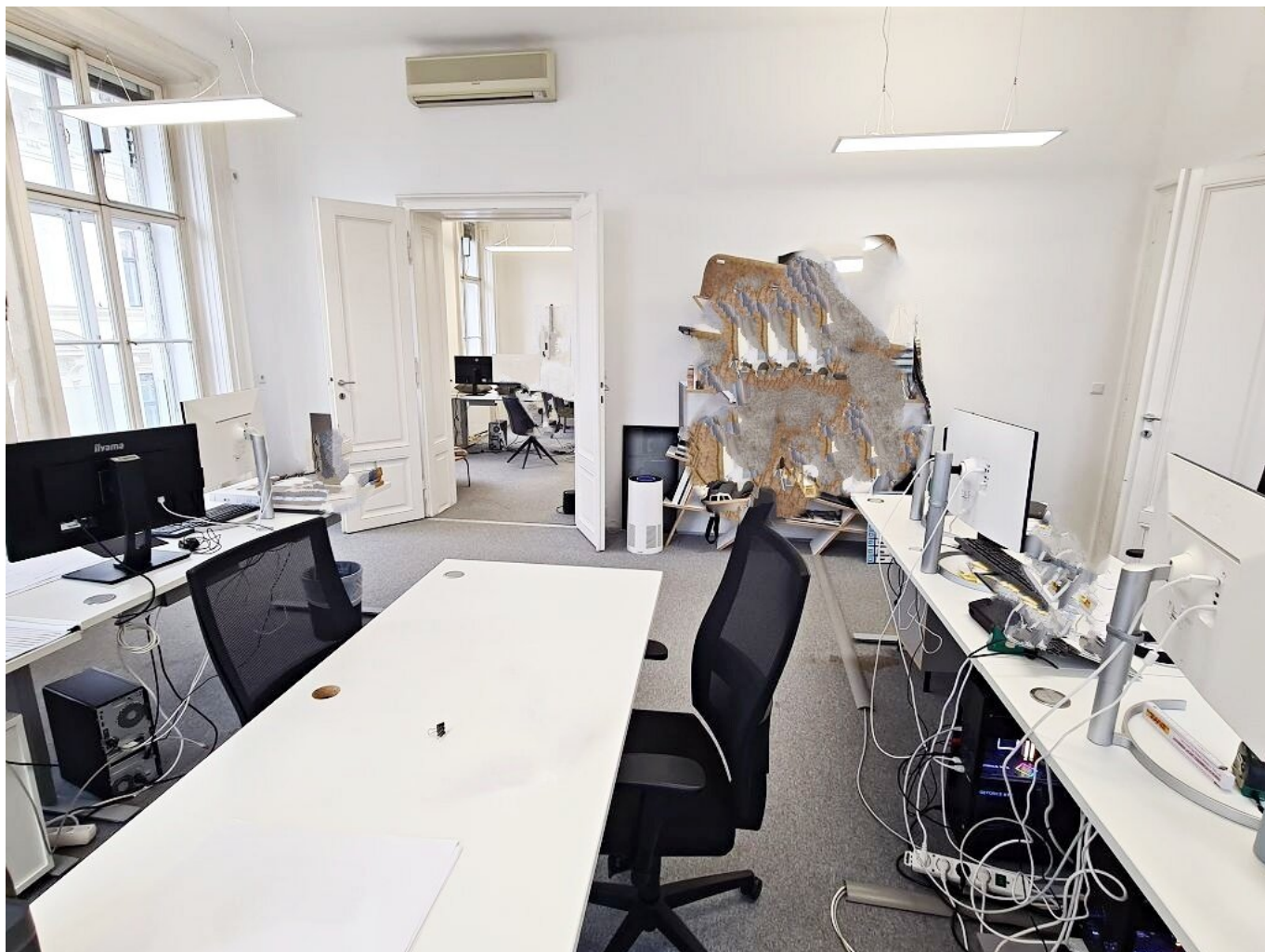


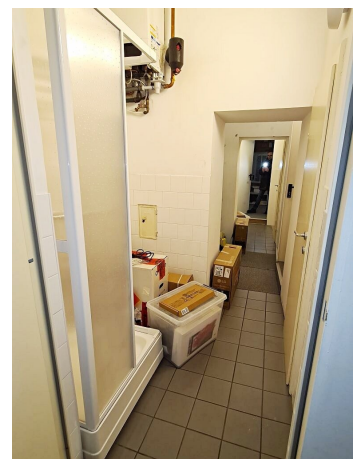
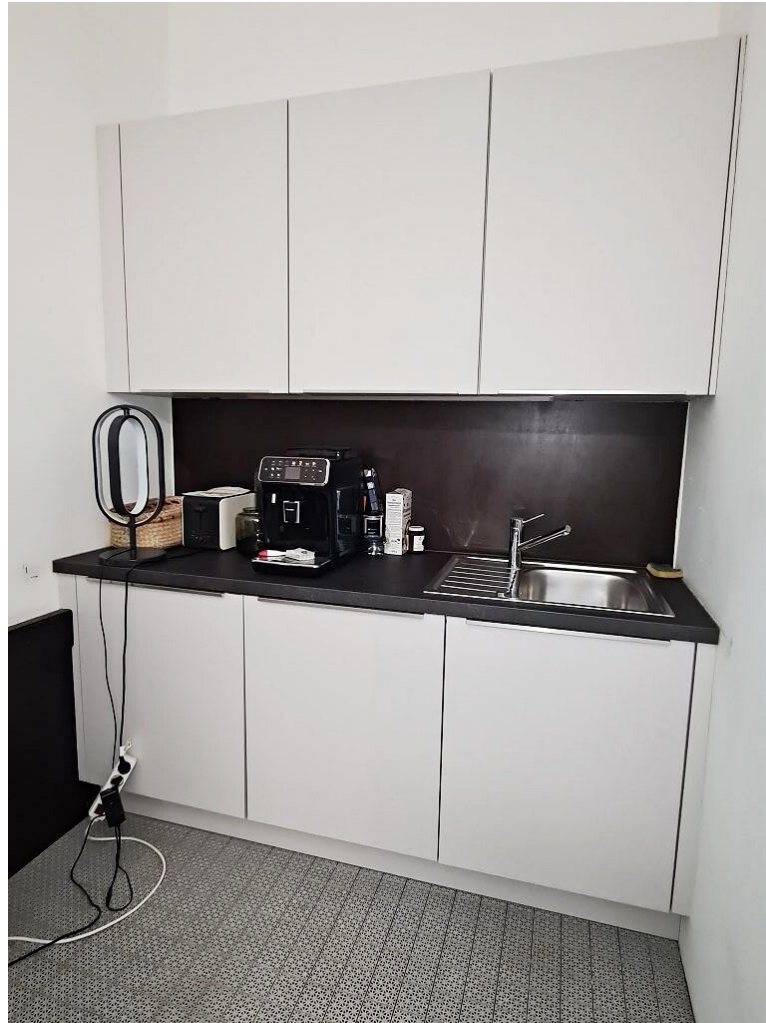






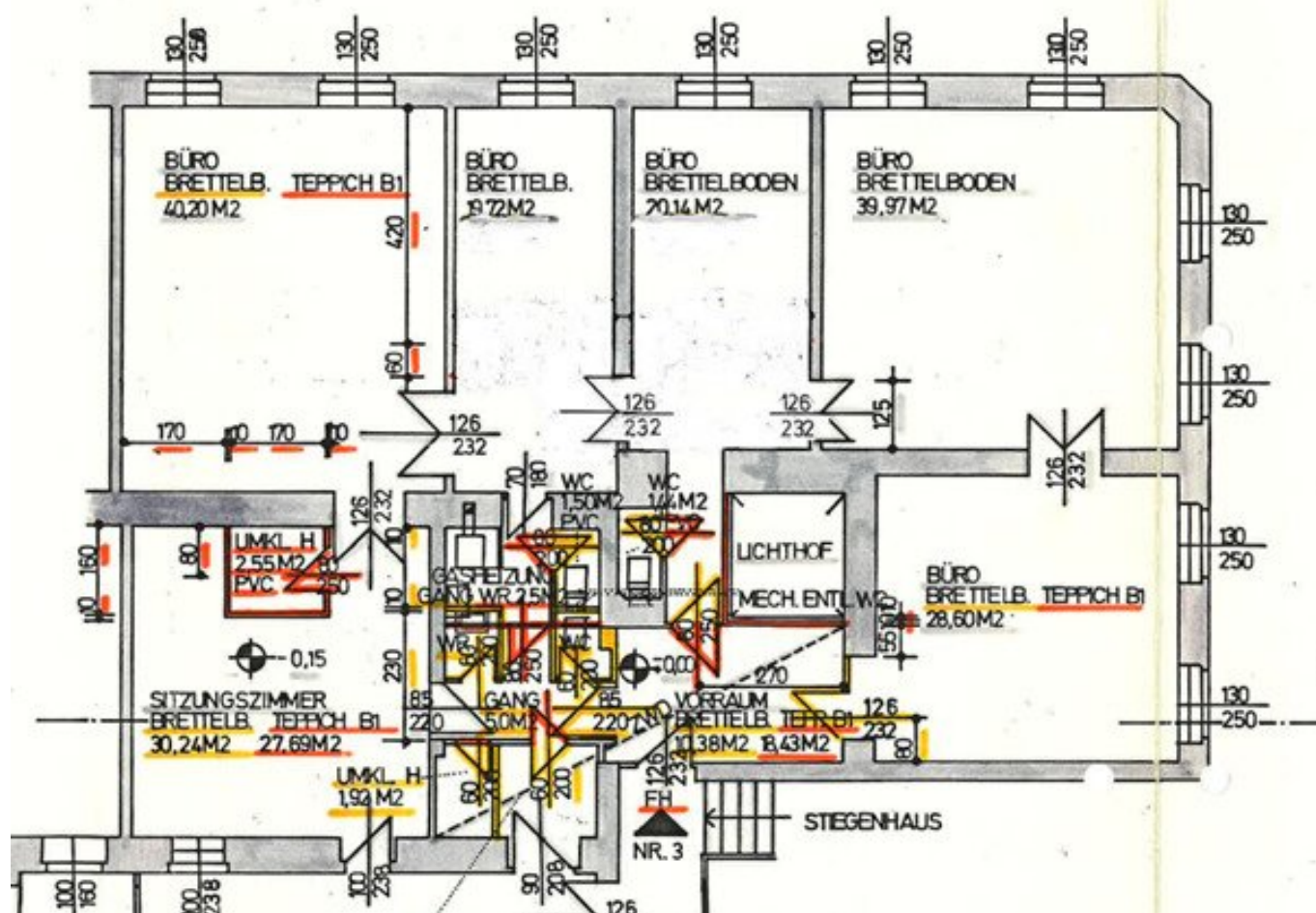












## **Objektbeschreibung**

**AM PARKRING IN DER NÄHE DES STADTPARKS GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 206,62 m<sup>2</sup> ALTBAUBÜRO ODER KANZLEI - PRAXIS IM 3. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 5 Büros, Besprechungsraum mit Teeküche, Miniküche, Gang, WC-Anlagen**

**Keine Vermietung an unecht von der Umsatzsteuer befreite Unternehmen möglich.**

**Ausstattung:**

**+ Klimaanlage**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

**+ 3 separates WCs, Dusche**

**+ Teppichböden, Fliesen in den Nassbereichen**

**+ Holztüren, teilweise Flügeltüren**

**+ Server, EDV-Verkabelungen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Gasetagenheizung**

**+ HWB 92,80 kWh/m<sup>2</sup>a**

## **Lage**

**PARKRING BEIM STADTPARK mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (U3 Stubentor, Parkring, Wollzeile, Stadtpark, Zedlitzgasse, Cobdengasse, Stubenring, Wien-Mitte-Landstraße) und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U3-Station Stubentor, U3/U4-Stationen Wien-Mitte-Landstraße sowie die Linien O, 1, 2, 3A, 74A sind in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Wien-Mitte-Landstraße mit sämtlichen S-Bahnen und Regionalszügen ist ebenso in wenigen Minuten erreichbar.**

## **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 3.934,07 inkl. Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.**

**Heizung und Strom werden separat vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 11.900,00 per Überweisung**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 11.802,20 inkl. 20 % MwSt.**

**Vergebührung beim Finanzamt, Mietvertragserrichtung der zuständigen Hausverwaltung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U3-Station Stubentor, U3/U4-Stationen Wien-Mitte-Landstraße sowie die Linien O, 1, 2, 3A, 74A sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mobil-Tel.: [+43-664-466 52 02](tel:+436644665202)**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap