

**KLIMATISIERTES 157 m2 ALTBAUBÜRO - KANZLEI, 3
Zimmer, Nebenräume, Parketten, Gonzagagasse,
U2/U4-Nähe**



Objektnummer: 2450

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	157,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	132,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,36
Kaltmiete (netto)	3.461,04 €
Kaltmiete	3.936,14 €
Betriebskosten:	424,76 €
USt.:	787,23 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete: € 4.723,37 inklusive Betriebskosten-Lift-20 % Mwst.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

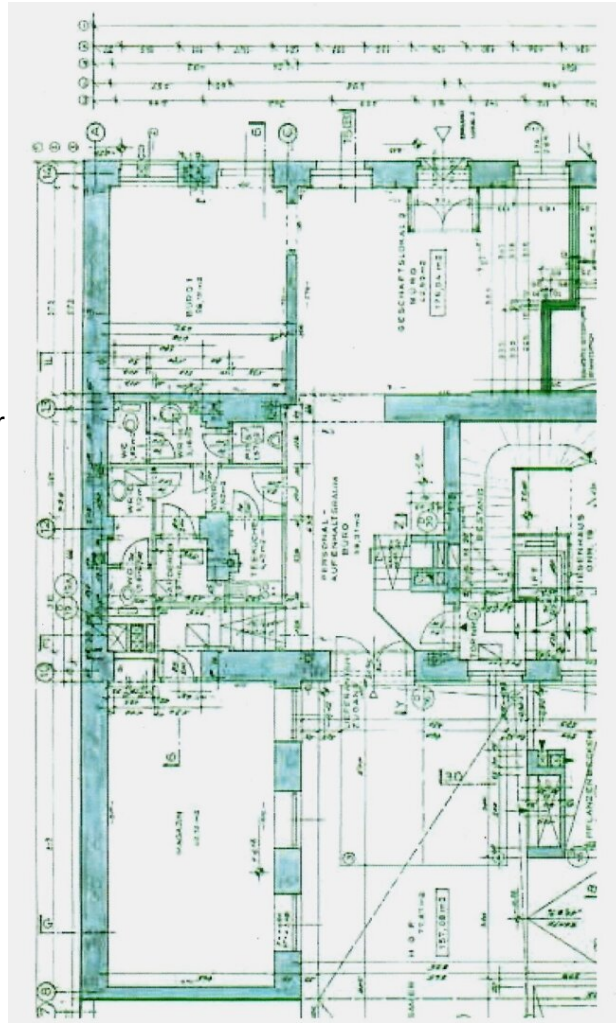


Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9
1070 Wien

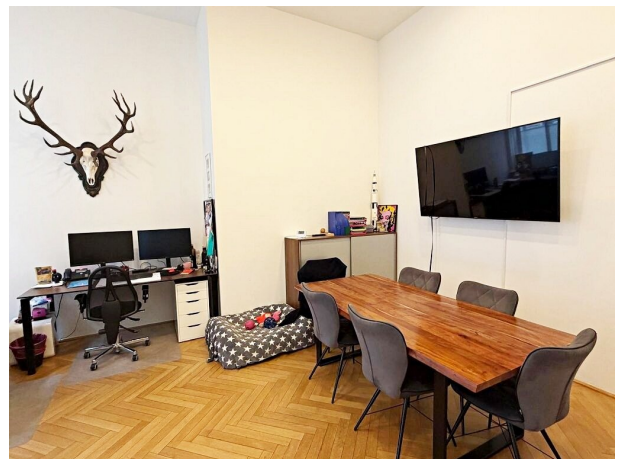
T +43 1 526 70 60-10
H +43 664 200 2027
F +43 1 526 70 60 33

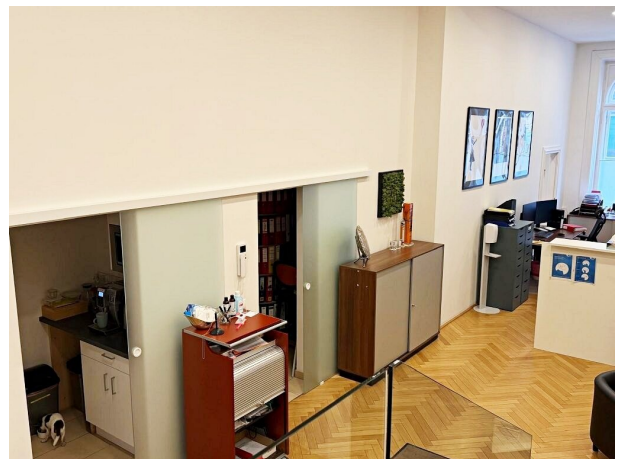
Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



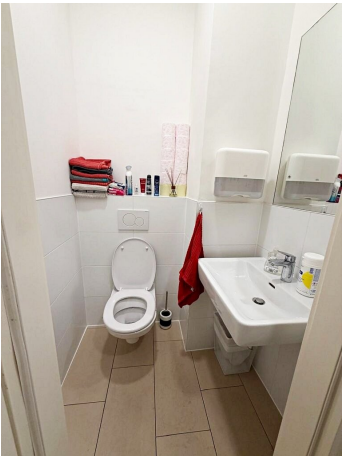
ungstermin zur



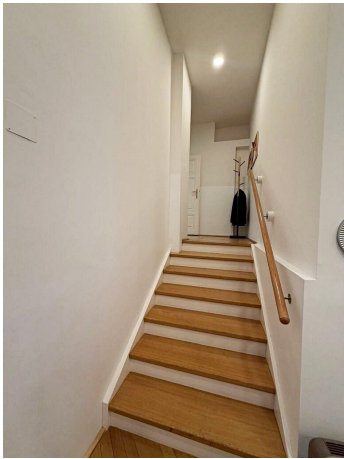


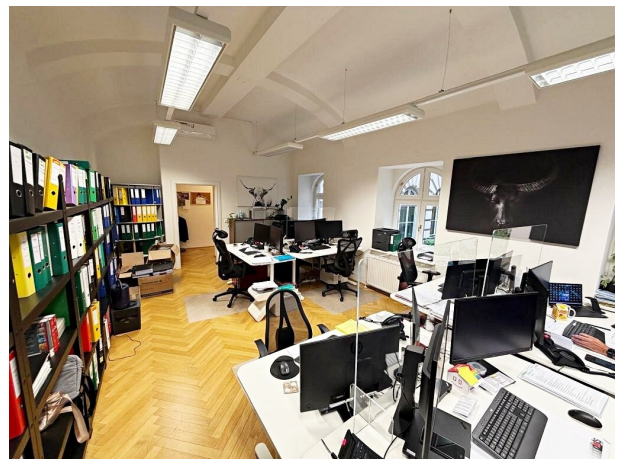


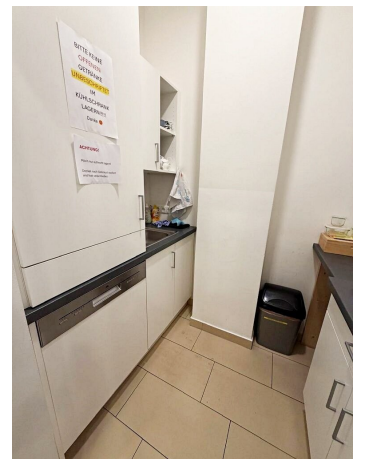




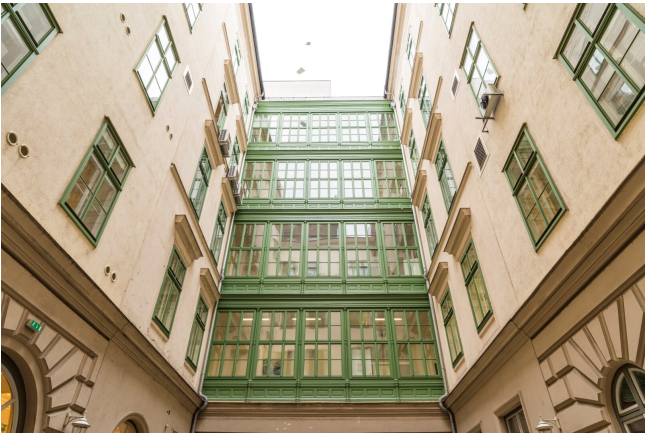




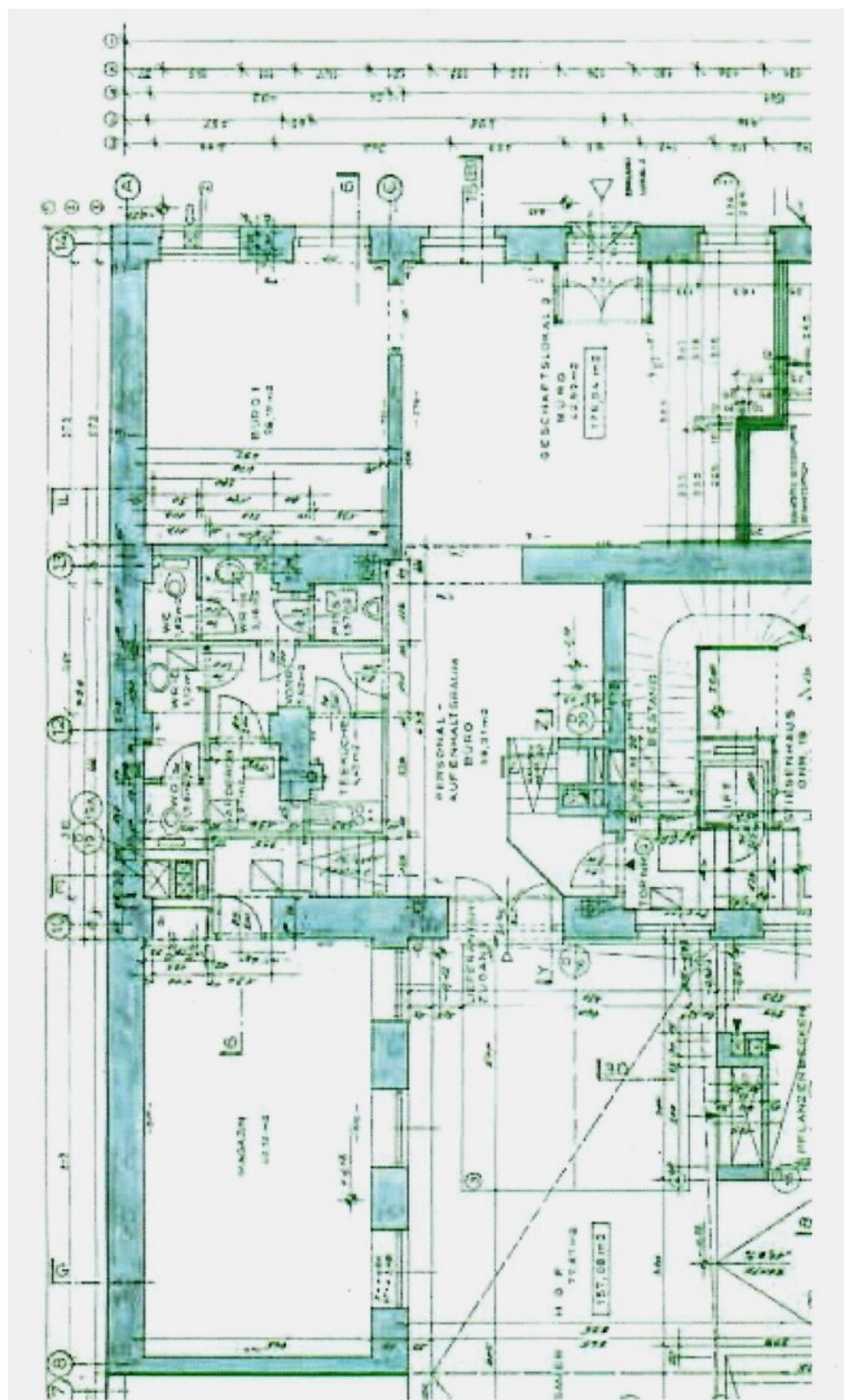












Objektbeschreibung

IN DER GONZAGAGASSE IN DER NÄHE DER BÖRSE GELANGT DIESES TOPGEPFLEGTE UND KLIMATISIERTE 157,32 m2 ALTBAUBÜRO - KANZELI IM ERDGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

2 Eingänge, Vorzimmer, 3 Zimmer, Miniküche, Bad, 2 WC's, Abstellraum, hofseitiger Lieferantenzugang + Kellerabteil;

Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 280,00 inkl. BK-MwSt. per Monat

Ausstattung:

- + Komplettküche mit Einbaugeräten**
- + klimatisierte Haupträume**
- + Badezimmer mit Dusche - Waschtisch und Sprossenheizkörper**
- + 2 getrennt begehbare WC's mit Handwaschbecken und Spiegel**
- + Massivparketten, Holzstiegen, Holztüren**
- + Gegensprechanlage**
- + Fliesen in den Nassräumen**
- + Telefonanschluss**
- + UPC-Telekabelfernsehanschluss**

+ Fernwärmeheizung

+ Bezug ab 01.08.2026 möglich

+ HBW 132,10 kWh/m²

Lage

GONZAGAGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks: Schottenring, Börse, Rudolfsplatz, Werdertorgasse, Zelinkagasse, Heinrichsgasse, Neutorgasse, Salzgries, Franz-Josefs-Kai und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,

Sonstiges

Gesamtmiete: € 4.723,37 inklusive Betriebskosten-Aufzug-20 % MwSt.,

Strom, Heizung (Fernwärme),TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 280,00 inkl. BK-MwSt. per Monat

3 BMM Kautio: € 14.170,00 per Überweisung

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 540,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)

Mietvertragsvergebührung beim Finanzamt

3 BMM Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Strom, Fernwärme, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht;

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,

Ansprechpartner- ROS REALITÄTEN:

Herr MARTIN ROS

Tel.+43-664-200 20 27

E-Mail: martin.ros@ros-real.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap