

**Nordbahnstraße: Top aufgeteilte Bürofläche // Nähe  
Praterstern**



MUSTERFOTO

**Objektnummer: 3610\_7866**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	265,07 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	265,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Gesamtmiete</b>	5.159,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.445,91 €
<b>Kaltmiete</b>	4.299,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

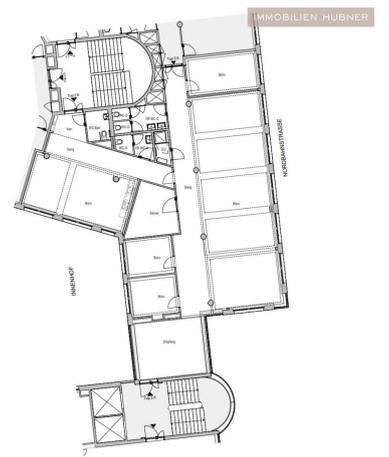
16661.20

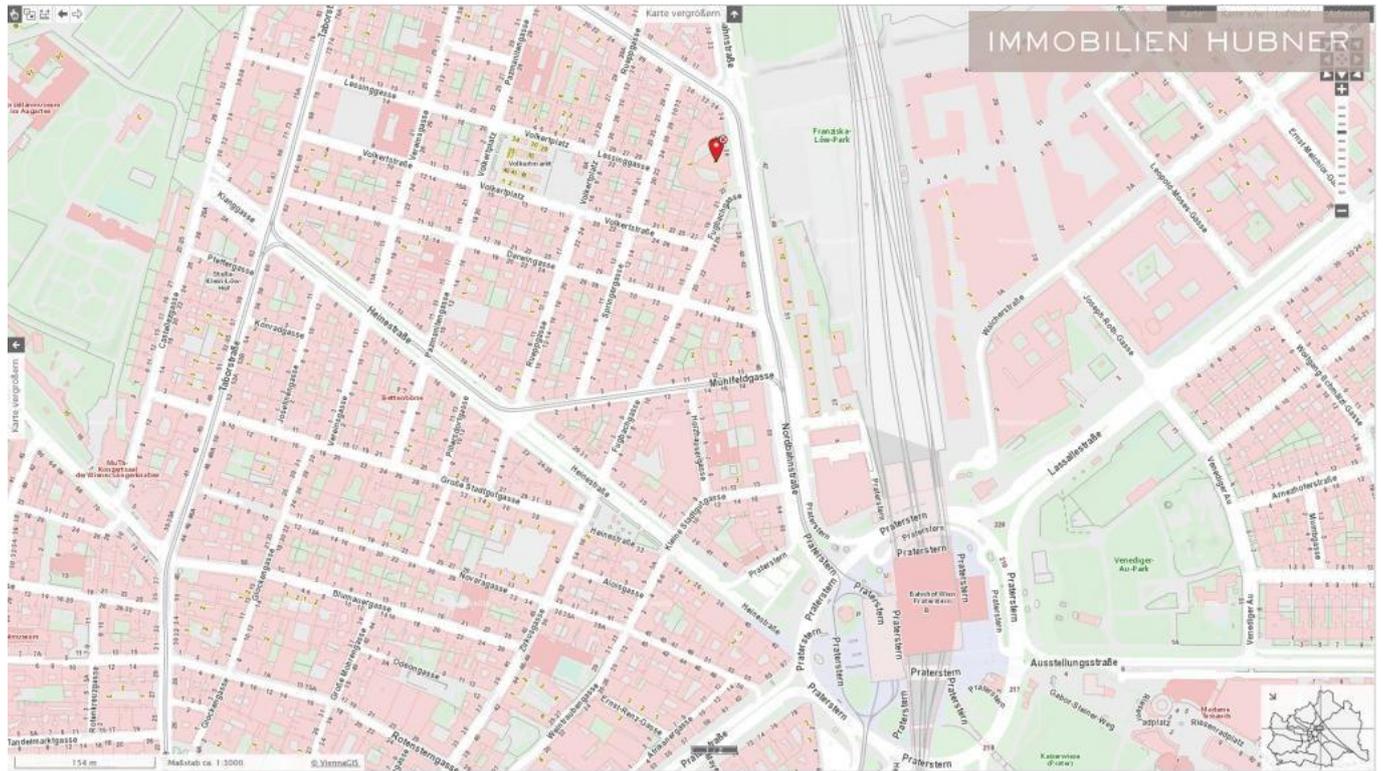
## Ihr Ansprechpartner



**Robert Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien





IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG gelangt ab sofort diese sehr schöne und hochwertig ausgestattete Bürofläche in sehr guter Lage in der Nordbahnstraße im 2. Bezirk im Pharos Haus.

### DIE MONATLICHE KOSTENAUFSTELLUNG WIE FOLGT

- HMZ netto: € 3445,91
- BK netto: € 853,52
- Heizungs- Kühllungsakonto: € 328,68
- zzgl. Steuer: 20% MwSt.
- Gesamtmiete/Monat inkl. Heizung und Kühlung € 5553,74
- zzgl. Strom je nach Verbrauch und Dienstleister

### INFRASTRUKTUR + HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Nähe U1 & U2
- Heizung Fernwärme
- Kühlung
- Teeküche
- Serverraum
- DV-Verkabelung und Steckdosenleisten
- sehr gute Raumaufteilung
- große Auswahl an Gastronomie-Einrichtungen in der nahen Umgebung
- ausgezeichnete Nahversorgung (sämtliche Geschäfte und Ämter in unmittelbarer Nähe)
- sehr gute, öffentliche Verkehrsanbindung (Praterstern)

### ERSTZAHLUNG UND KONDITIONEN

- Kautions: 6 BMM
- Provision: 3 BMM
- Vergebührung für das Finanzamt
- erste Monatsmiete
- Befristung 10J
- Kündigungsverzicht: 3 J

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

### KONTAKT

Kerstin Fried, kerstin.fried@hubner-immobilien.com, +43 664 88 730 881

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Miet € 3445 zzgl

e	,91	20%
		USt.
Betri €	853,	zzgl
ebsk	52	20%
oste		USt.
n		
Ums €	859,	
atzst	88	
euer		

-----

-----

-----

Gesa€	5159
mtbe	,31
trag	

-----

-----

-----

Heiz 55.6  
wär kWh/  
meb (m²a)  
edarf  
:  
Klas C  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 1.54  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas C  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz: