

# **City Office mit Flair , neu saniert & startklar - unbefristeter Mietvertrag**



shopping-street-7924559\_1280

**Objektnummer: O2100166965**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

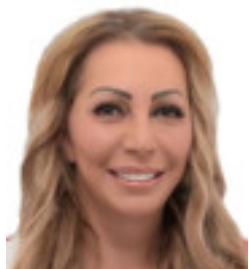
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	67,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.914,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmielpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Latinovich**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

# 1100 Wien **Objektbeschreibung**

H +43 660 48 07 274

F +43 (1) 688 02 74

## **Neu saniertes Innenstadt-Büro in Toplage , 1010 Wien**

~~Fotos gerne jederzeit auf Anfrage~~

Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Willkommen in Ihrem **neuen Büro-Juwel** mitten im Herzen der Wiener Innenstadt! Dieses frisch sanierte Büro liegt in einer charmanten Gegend, einer ruhigen Seitengasse mit historischem Flair – und dennoch nur wenige Schritte von der belebten Kärntner Straße, dem Stephansplatz und zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die Lage ist ideal für Unternehmen, die Wert auf Prestige, beste Erreichbarkeit und ein hochwertiges Umfeld legen.

### **Die Raumaufteilung im Überblick:**

Zwei verbundene Büroräume:

Zimmer 1: größeres Zimmer (vom Vorraum aus begehbar , verbunden mit dem kleinerem Zimmer)

Zimmer 2: kleineres Zimmer (mit Verbindung zum großen Zimmer sowie Verbindung zur Küche)

**Beide Zimmer** eignen sich ideal als Arbeits- und Besprechungsräume oder für eine Kombination aus Chefbüro und Teamfläche.

**Separate Küche** mit moderner Küchenzeile – ideal für Pausen und kleine Meetings.

Badezimmer mit Dusche & WC – perfekt, wenn Sie lange Tage im Büro verbringen.

Einladender Vorraum, der sich gut als Empfang oder Wartebereich eignet.

Weiters kommt noch ein Kunden WC sowie ein Abstellraum hinzu.

### **Highlights:**

#### **Neu saniert – alles in Topzustand**

Ruhige Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur

Charmanter Altbauflair mit modernem Komfort

Perfekt für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder Einzelbüros

### **Kostenübersicht:**

- Bruttomonatsmiete (inkl. Betriebskosten und 20% USt): **2.500,- € brutto**
- Vertragsvergebühr Finanzamt: **900,- €**
- Kaution: **12.000 €**
- Einmalige Hausverwaltungsgebühren (BKE): **500 €**
- Provision (inkl. 20% USt): **7.500 € brutto**
- Strom ist extra zu entrichten (Energieanbieter Ihrer Wahl)

Das Büro ist ab sofort verfügbar.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.**

**Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen, daher vereinbaren Sie bitte bei Interesse einen zeitnahen Besichtigungstermin.**

**Ihr Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74**  
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

### **Nebenkostenübersicht**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

### **Vergebührungen des Mietvertrages laut §33TP5GebG**

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Wir freuen uns auf eine **schriftliche Anfrage** von Ihnen.

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.**

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.