

## **361m<sup>2</sup> oder 700m<sup>2</sup> Bürofläche im "Fabiani Haus" - letzter Stock!**



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_8215**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	361,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	361,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Gesamtmiete</b>	7.507,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.415,30 €
<b>Kaltmiete</b>	6.256,47 €

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

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

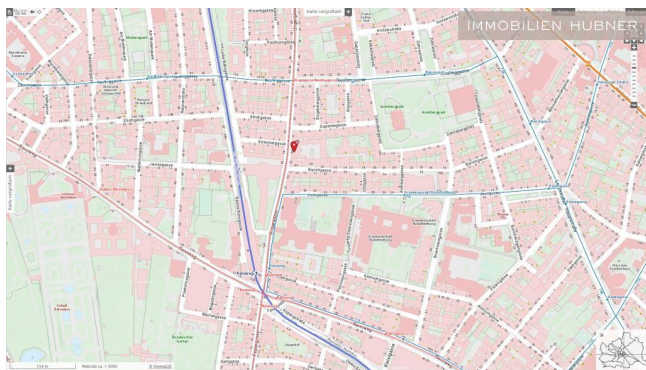
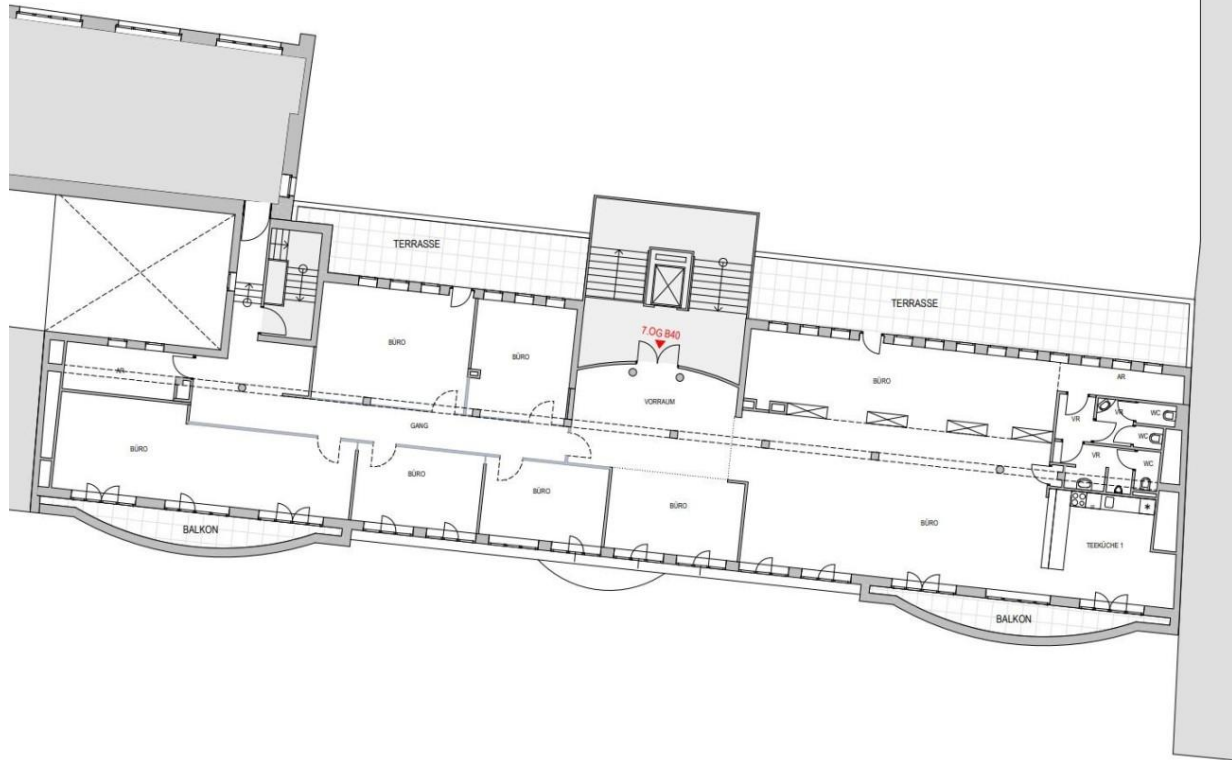
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne, hochwertig ausgestattete Bürofläche in der Ungargasse im 3. Bezirk im Fabiani Haus.

Die Büroeinheiten sind flexibel angeordnete und können nach Rücksprache mit dem Vermieter auch individuell angeordnet werden.

Es wäre außerdem auch eine derzeit noch verbundene Fläche im Haus mit ca. 333m<sup>2</sup> mit zu vermieten, weshalb das Büro auf ca. 700m<sup>2</sup> erweitert werden könnte.

Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Je nach Verfügbarkeit können Stellplätze direkt im Hof oder in der Tiefgarage angemietet werden.

### INFRASTRUKTUR + HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Klimaanlage
- flexible Büroeinteilung
- Teeküche
- WC Damen, WC Herren
- große Auswahl an Gastronomie-Einrichtungen in der nahen Umgebung
- Supermarkt (Billa) in unmittelbarer Nähe
- sehr gute, öffentliche Verkehrsanbindung (Rennweg)

### ERSTZAHLUNG UND VERTRAGSKONDITIONEN

- Befristung 10J (Option auf Verlängerung)
- Kautions 6 BMM (oder nach Absprache, bonitätsabhängig)
- Provision 3 BMM
- Kündigungsverzicht 3 J
- Kündigungsfrist 6 M
- Heizungsakonto (Fernwärme) € 256,32 p.Monat zzgl. 20%
- Vergebührung beim Finanzamt

### KONTAKT

Robert Fried

robert.fried@hubner-immobilien.com

Mobil: +43 66488296010

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	5415,3	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	841,17	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1251,29	

---

Gesamtbetrag	€	7507,76
--------------	---	---------

---

Heizwärmebedarf: 57.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.12

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: