

## Modernes Büro in Top-Lage!



Büro 2

**Objektnummer: 202/08159**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Gesamtmiete</b>	1.972,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.364,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.643,38 €
<b>Miete / m²</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/35243854

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



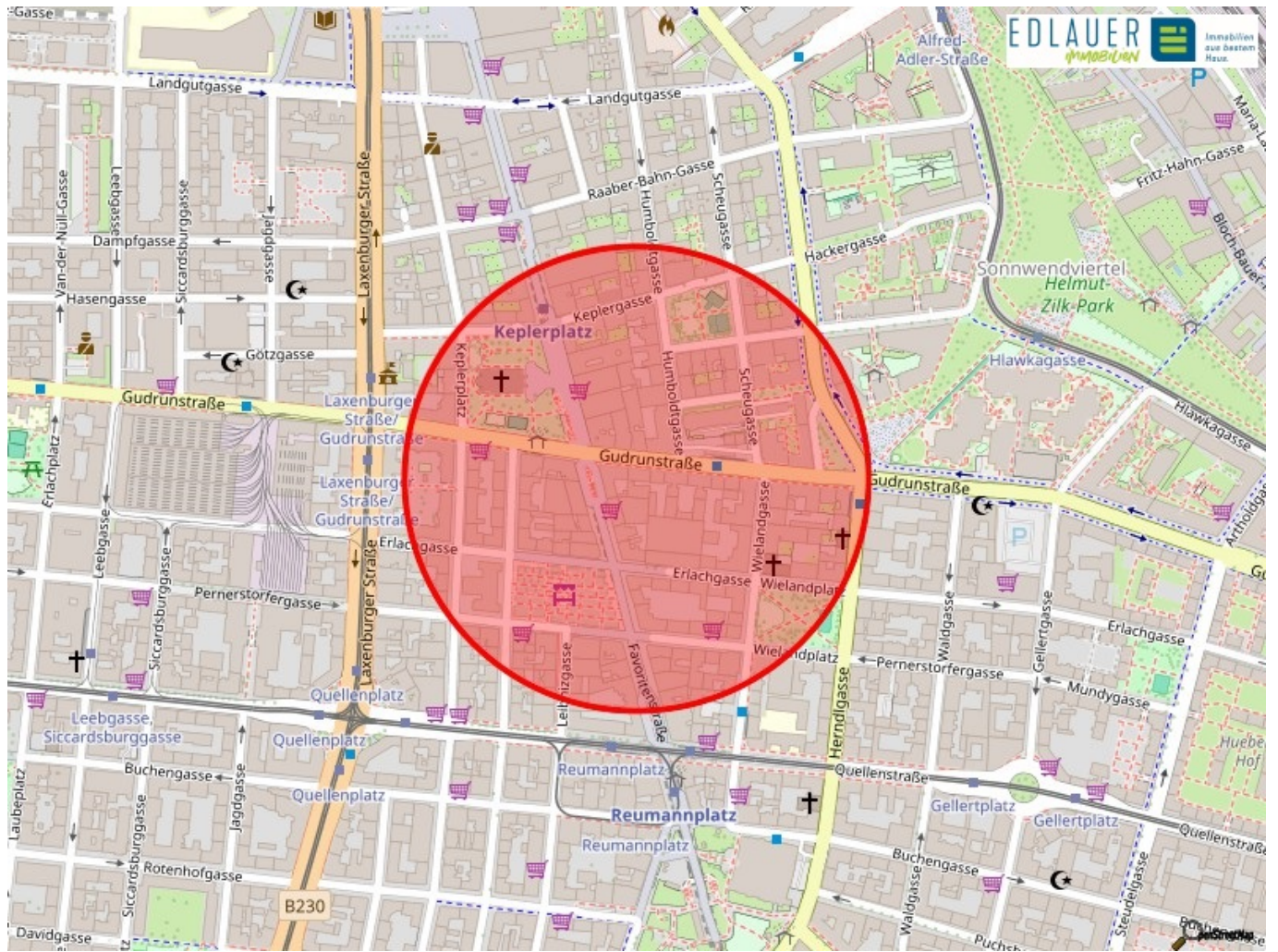












## Objektbeschreibung

**Modernes Büro in Top-Lage!** Lage: Das Wohn/Bürohaus befindet sich in der **Gudrunstraße** im 10. Wiener Gemeindebezirk. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wider. Raumaufteilung/Beschreibung: Das im 4. Obergeschoß (mit Lift) befindliche Büro besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 124 m<sup>2</sup>** und gliedert sich in: Vorraum, 3 Büroräume, Serverraum, Teeküche und 2 WC's. Beheizung: Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung. Vertragskonditionen: Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 10 Jahren** befristet. Kosten: Die **monatliche Miete von EUR 1.972,06 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Nebenkosten: Als Nebenkosten gelten die **Kaution von EUR 6.000,00, die Vergebührung je nach Mietvertragsdauer sowie die Vermittlungsprovision**. Diese Beträge sind spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen. Verfügbarkeit: Das Objekt steht **ab sofort zur Verfügung**. Für die Vertragsabwicklung werden ca. 7 Werktage benötigt. Besichtigung: Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Energiekennzahl: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 92,10 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,54. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **8159** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.