

**Sensationelles Angebot! Unbefristetes Gewerbeobjekt-  
ideal für Co-Working und IT-Teams, Nähe U3**



20260126\_124341\_resized

**Objektnummer: O2100167529**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Gesamtfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,08
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.120,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.375,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmielpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Latinovich**

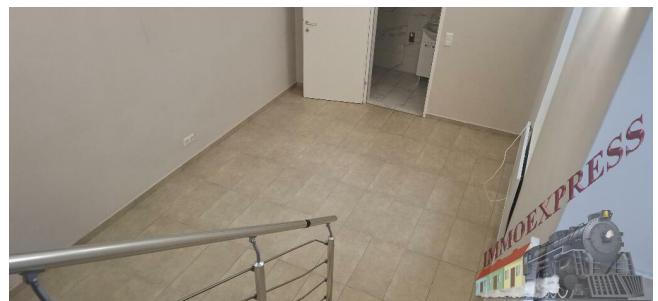
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

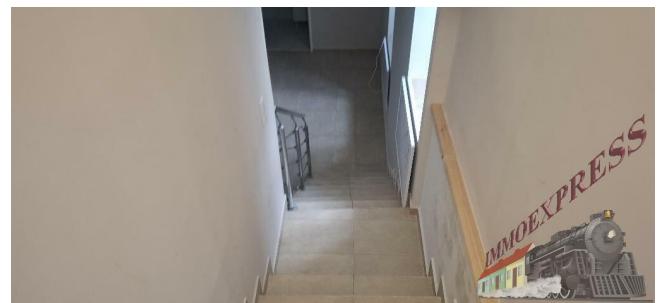
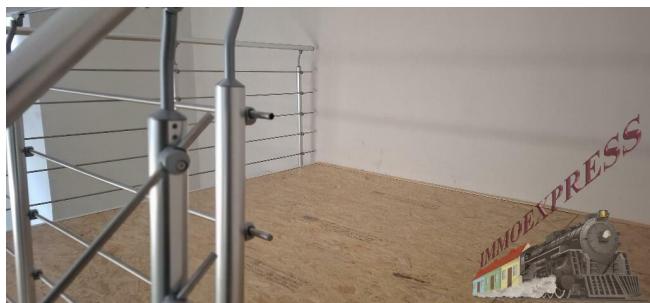
H +43 660 48 07 274  
F +43 (1) 688 02 74

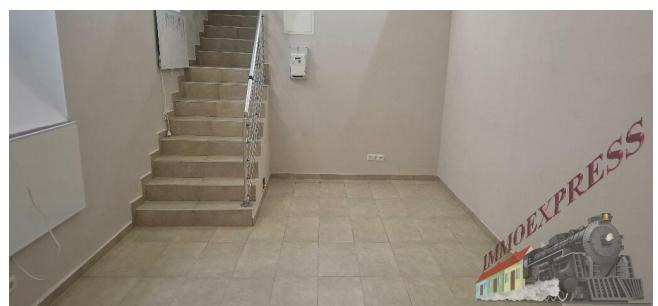
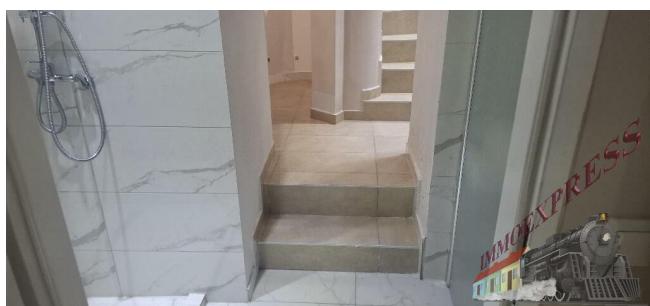
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



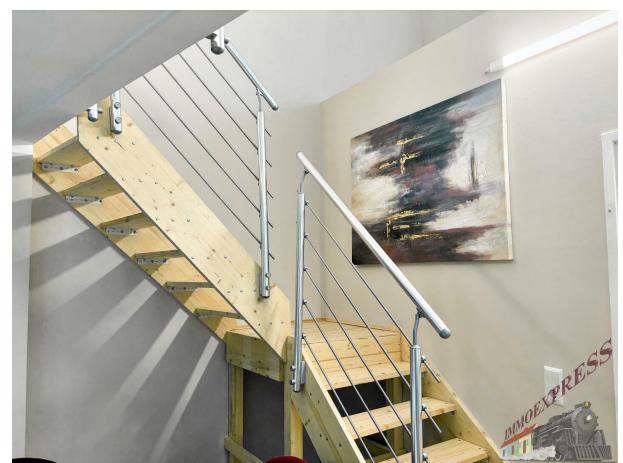


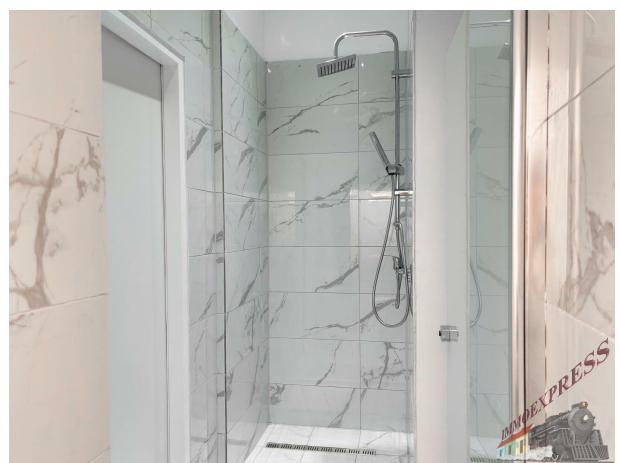




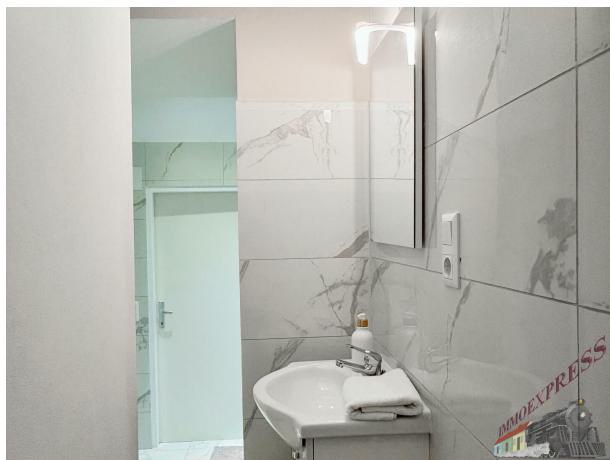












# Objektbeschreibung

## **Sie suchen ein zentral gelegenes, leistbares Objekt ?**

Dieses gewerbliche Objekt befindet sich in gut angebundener Lage des 3.Bezirkes.

Früher wurde es für Kurzzeitvermietung verwendet. (**nicht mehr möglich, bitte nicht für Airbnb anfragen**)  
**ab sofort verfügbar!**

**Gute Lage:** Das Büro liegt zentral im Bezirk Landstraße gleich bei der U-Bahn Station.

**Miete:** Die Bruttomonatsmiete **inkl. BK und 20% Ust.** beträgt leistbare **€ 1.650,--**

Die gute Lage und leistbare Miete bietet Ihnen die perfekte Grundlage für einen erfolgreichen Start.

## **Facts:**

### **spannendes Objekt**

\* 3 Zimmer in verschiedenen Ebenen & 1 Galerie (Galerieraum)

eines davon mit Küche, 2 Bäder, 2 WC's

\* perfekte Lage

\* anmietbar ab 1.2.26

**Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen.**

## **Kosten:**

Mietpreis inkl. BK, und inkl 20% USt. beträgt: **EUR 1.650,-- pro Monat:**

Kaution: **EUR 8.000,--**: Die Kaution wird als Sicherheit gefordert und stellt sicher, dass beide Parteien geschützt sind.

Provision: **3 BMM + 20% USt.**: Bei Vertragsabschluss wird eine Provision in Höhe von 3 Monatsmieten inkl. BK zuzüglich 20% USt. fällig.(beträgt brutto € 4.950,--)

\* zzgl. einmalige Hausverwaltungssonderkosten/BKE von € 500,--, sowie FA-Vertragsvergebührungs lt GG

Dies ist eine **großartige Gelegenheit** für eine **ideale Büroadresse**, Sie werden und von der sensationellen Lage begeistert sein.

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

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Unternehmens zu unterstützen!

**Ihr Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||**

v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

**Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:**

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

**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.

**Vergebührungs 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.