

**Büro/Praxis mit direktem Straßenzugang in U4-Nähe!!  
Fernwärme!**



Top 1- Zimmer

**Objektnummer: 3610\_7040**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.395,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	912,26 €
<b>Kaltmiete</b>	1.162,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

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

H +43 664 88 730 881

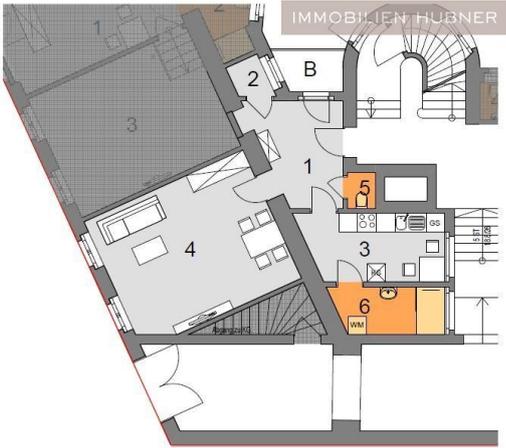
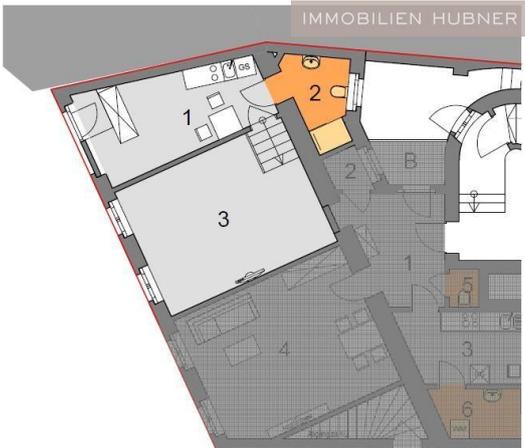
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













- **IMMY 2020 GOLD**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- **IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- **IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne Büro-/Praxis-Fläche bestehend aus Top 1 (42,38m<sup>2</sup>) mit Straßenzugang und Top 2 (51,37m<sup>2</sup>) mit einer im Innenhof befindlichen 2,73m<sup>2</sup> großen Terrasse in einem generalsanierten Altbau im 15. Bezirk in der Ullmannstraße.

Es befindet sich im Erdgeschoß und Hochparterre.

Es kann auch ideal als Büro-Wohn-Kombination genutzt werden.

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 1

- Vorraum und Küche (14,29m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, WC Waschbecken und WM-Anschluss (4,57m<sup>2</sup>)
- Zimmer (23,52m<sup>2</sup>)

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 2

- Vorraum (8,65m<sup>2</sup>)
- Zimmer (25,15m<sup>2</sup>)
- Küche (9,73m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss (5,37m<sup>2</sup>)
- separates WC (1,06m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,38m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 2,73m<sup>2</sup>)

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- außergewöhnlicher Grundriss
- Hauszentralheizung (keine Gas-Therme!!!)
- tolle Raumhöhe
- Terrasse (schattig zum Innenhof)
- Zugang direkt von der Ullmannstraße
- ideale öffentliche Verkehrsanbindung
- schöne Ausstattung
- generalsaniertes Gebäude
- großer, barrierefreier Fahrradabstellraum
- tolle Infrastruktur
- super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung (Arcade Meidling)
- U4 und U6 Nähe!

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinien: 57A, 12A, 10A
- U6, U4 Philadelphiabrücke
- U4 Meidling Hauptstraße

Die öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur können als optimal beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Nettomiete: € 912,26
- Betriebskosten exkl. 20 % USt: € 250,24
- Heizkosten-Akonto exkl. 20% USt aktuell € 144,33
- Warmwasser-Akonto exkl. 20% USt aktuell € 61,85

GESAMTMIETE "warm" netto = € 1368,68

Umsatzsteuer 20% €273,74

GESAMTMIETE "warm" brutto = € 1642,41

- Strom nach Verbrauch
- ggf. Internet / TV, Versicherung, o.Ä.Ä.

#### ERSTZAHLUNG

- € 144 Abwicklungshonorar Hausverwaltung
- Kaution: 3 Monatsmieten "warm"
- Provision: 3 Monatsmieten "warm"
- Erste Monatsmiete

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 4 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate

#### KONTAKT:

Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	912,26	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	250,24	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	232,5	
-----			
Gesamtbetrag	€	1395	
-----			

Heizwärmebedarf: 34.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heiz B  
wärmebedarf  
f: