

**Business mit Stil - Büro- Weinkeller Genuss mit  
möglichem Gartenzugang**



büroeküche

**Objektnummer: O2100163958**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Gesamtfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.800,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. gesetzl. MWSt. ohne BK, HK

### Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



### Verena Latinovich

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 48 07 274

F +43 (1) 688 02 74



## Objektbeschreibung

**Zu schön, um wahr zu sein? Das stimmt! Aber es handelt sich um eine Tatsache!**

**Sie suchen ein Büro oder Atelier mit einem zusätzlichen Weinkeller sowie möglichem Gartenzugang?**

Das Büro wird gerade **neu saniert** und ist klein und fein in **Toplage** der Burggasse um´s Eck der Neubaugasse.

Ein eigener **Gartenzugang** zu einem ca. 400 m<sup>2</sup> Garten kann eingerichtet werden und der Garten darf dann auch genutzt werden.

Der ideale **Weinkeller im UG** rundet das spannende Objekt ab.

Leider gibt es **derzeit noch keine Fotos** vom Büro, da sich das Objekt in **Sanierungsphase** befindet, allerdings kann trotzdem **jederzeit besichtigt** werden, man kann sich ja eine Top Sanierung vorab schon vorstellen.

Der Weinkeller ist bereits fertig gestellt.

### **Facts:**

Büro mit Vorraum, WC , Bad, Küche und 2 Zimmer und Gartenzugang falls erwünscht.

Weinkeller: 4 größere Räume und etliche , kleinere Lagerbereiche und extra WC.

Besonders hervorzuheben ist der geplante Gartenzugang zum ca. 400m<sup>2</sup> grünen, schattigen Garten, der eine entspannte Atmosphäre schafft.

**Mit etwas Kreativität verwandeln Sie dieses Objekt in einen echten Hingucker. Das Büro wird gerade neu saniert und lässt keine Wünsche offen.**

Das Objekt ist in einer **TOP Lage** und eignet sich **perfekt für Sie !** Hier sind einige Gründe, warum:

**Gute Lage:** Das Objekt liegt zentral im 7. Bezirk in der Burggasse, um´s Eck von der Neubaugasse.

**Miete für das** EG und den Weinkeller und auch auf Wunsch inkl. Gartenzugang:

Die Bruttomonatsmiete **inkl. BK und 20% Ust.** beträgt € **1.800,-**

Die gute Lage, sowohl auch die leistbare Miete bieten Ihnen die perfekte Grundlage für einen erfolgreichen Start.

**Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen.**

### **Kosten gesamt:**

Mietpreis inkl. BK und inkl. 20% USt.: **EUR 1.800,- pro Monat:**

Kautions: **€ 8.000,-**: Die Kautions 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.( brutto € 5.400,--)

Hausverwaltungskosten BKE einmalig befreit auch noch 3 Jahre vor einer Indexanpassung € 502,--einmalig

+ Vergebührung Finanzamt € 648,--

Dies ist eine **großartige Gelegenheit** für einen idealen Standort. 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

**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.

**Vergebührung 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 DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.