

Währinger Straße!!! Top-saniertes Altbau-Büro!!!



sonniges Zimmer

Objektnummer: 3610_3989

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	52,13 m ²
Bürofläche:	52,13 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,40
Gesamtmiete	1.089,00 €
Kaltmiete (netto)	752,15 €
Kaltmiete	907,50 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

Ihr Ansprechpartner

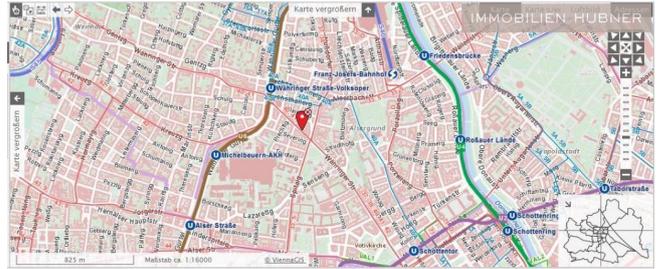


Kerstin Fried

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









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab 01.03.2025 ein wunderschönes, hochwertig ausgestattetes Altbaubüro (52,13m²) in der Währinger Straße im 9. Bezirk. Das Büro befindet sich im 1. OG (ohne Lift). Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorzimmer / Küche • Zimmer • Badezimmer mit Dusche und Waschbecken • WC mit Waschbecken • Kellerabteil BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • Generalsanierung 2019 • tolle Raumaufteilung • besonders hell • Bad und WC getrennt • geschmackvolle und hochwertige Ausstattung • moderne und energieeffiziente Infrarotheizung • kein Gas, keine Therme, keine Wartungskosten • schöner Echtholz-Parkettboden • gute öffentliche Anbindung • Geschäfte für täglichen Bedarf fußläufig erreichbar • optimale Infrastruktur • generalsaniertes, schönes Wohnhaus • Kellerabteil ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U6, U4 • Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42 • Autobus 35A, 37A, 40A WEITERE MONATLICHE KOSTEN • Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • Kautions: 3 Monatsmieten • Provision: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 4 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! KONTAKT: Frau Kerstin Fried Tel: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	752,15	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	155,35	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	181,5	
Gesamtbetrag€		1089	

Heizwärmebe 220.3
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw F
ärmebedarf:
Faktor Gesam3.4
tenergieeffizie
nz: