

## **Top-ausgestattete Bürofläche mit barrierefreiem Straßenzugang und Terrasse!**



Empfang

**Objektnummer: 3610\_7522**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,23
<b>Gesamtmiete</b>	2.995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.147,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.495,84 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

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

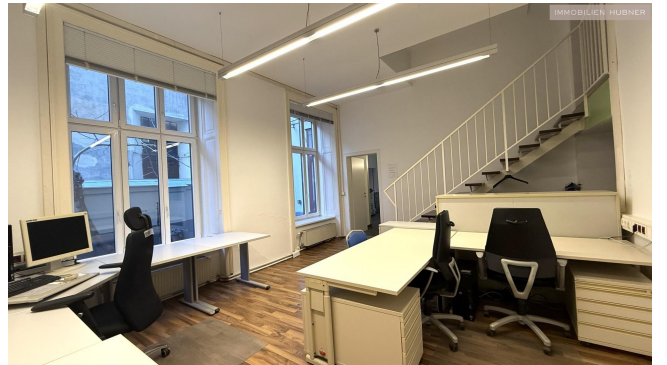
H +43 664 88 730 881

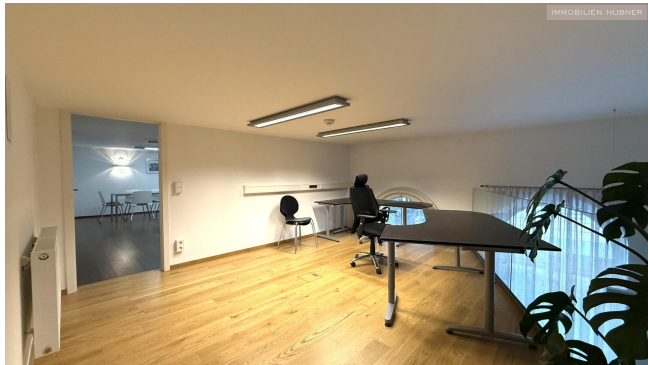
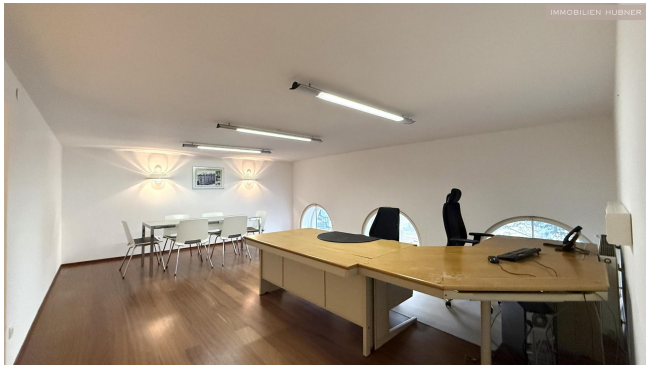
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BOEN

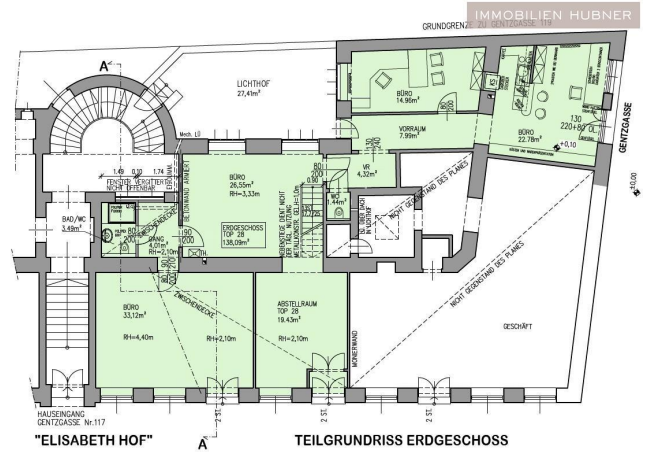
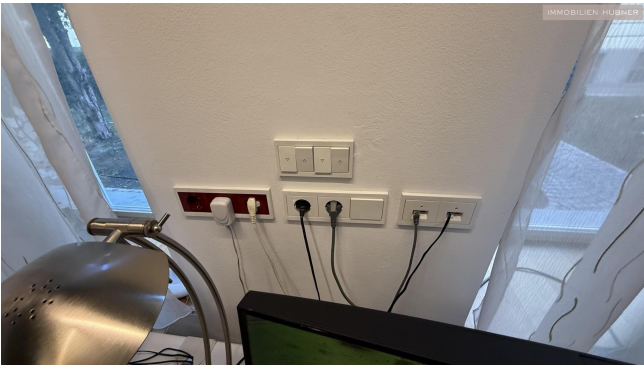












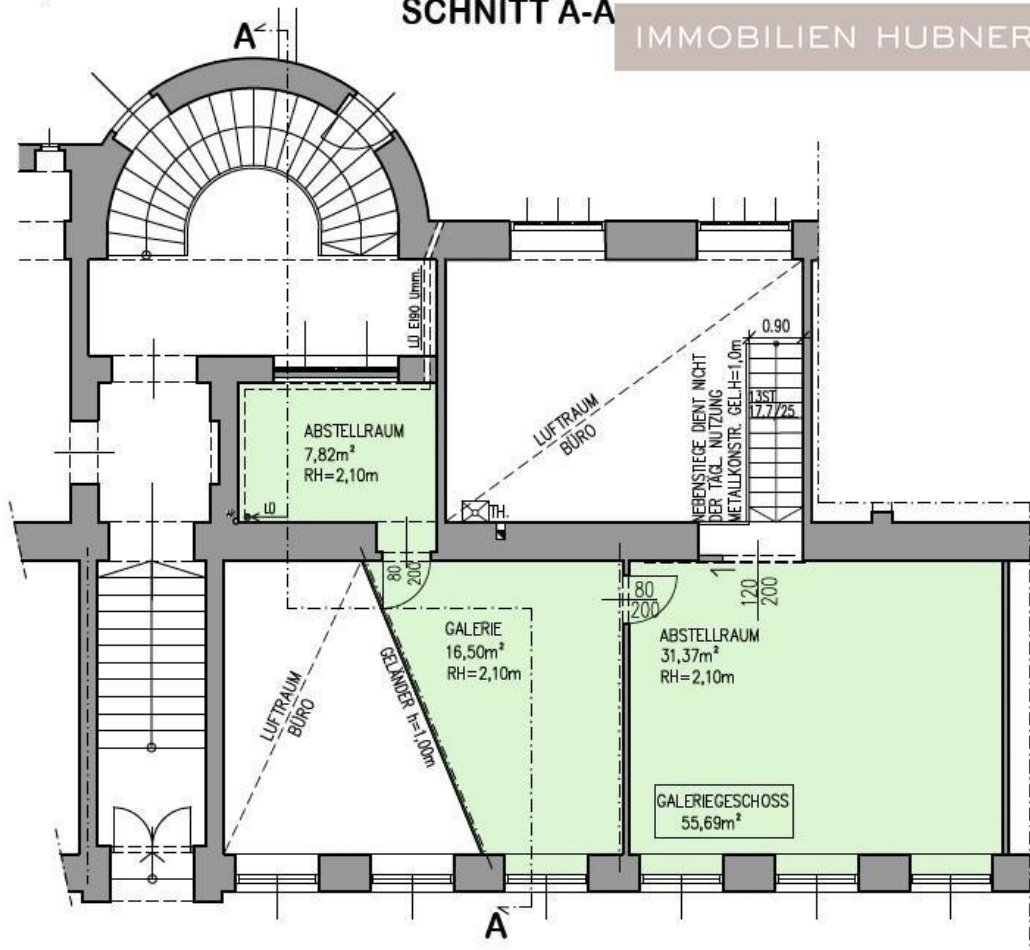
"ELISABETH HOF"

TEILGRUNDRISS ERDGESCHOSS

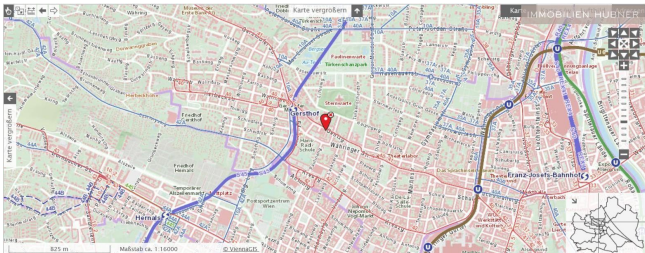


# SCHNITT A-A

IMMOBILIEN HUBNER



# GALERIEGESCHOSS



IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

Top saniertes und hochwertig ausgestattetes Büro (Gesamtfläche: 193,78m<sup>2</sup>) in der Gutzgasse (Höhe Sternwarte) in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station Gersthof. Hinsichtlich einer möglichen Übernahme der Möblierung ist der Vermieter verhandlungsbereit. RAUMAUFTEILUNG Erdgeschoß IN STICHWORTEN • Empfang mit offener Küche • 4 Zimmer • WC mit Waschbecken • WC mit Waschbecken und Dusche • fast 30m<sup>2</sup> große Terrasse • Vorraum mit Platz für Kopierer / Drucker / Abstellfläche RAUMAUFTEILUNG Galeriegeschoß IN STICHWORTEN • 2 Zimmer • Abstellraum / Serverraum HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • auf Wunsch möbliert (Verhandlungssache) • Top-Zustand • Äußerst attraktive Infrastruktur • große Terrasse • EDV-Verkabelung • voll ausgestattete Küche • Geberit Wasser-WC ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Straßenbahn: 9, 40, 41, 42 • Bus 10A, 42A • S-Bahn "Gersthof" • U6 "Währinger Straße" ERSTZAHLUNG • Provision: 3 Monatsmieten • Kautions: 3 - 6 Monatsmieten • Erste Monatsmiete • Vergebührung (Finanzamt) • Vertragsabwicklung VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 3 Jahre als "Probezeit" (Verlängerung möglich, kein Eigenbedarf) • Mindestmietdauer: nach Absprache • Kündigungsfrist: 6 Monate • Kautions: 3-6 Monatsmieten (bonitätsabhängig) Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. KONTAKT: Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Miete € 2147,7 zzgl  
2 20%  
USt.

Betrieb € 348,12 zzgl  
skoste 20%  
n USt.

Umsat € 499,16  
zsteuer

-----  
-----  
Gesam € 2995  
tbetrag  
-----

-----  
Heizwä 169.4 k  
rmebe Wh/(m<sup>2</sup>  
darf: a)  
Klasse E  
Heizwä  
rmebe  
darf:  
Faktor 1.23

Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: