

## Großzügiges Büro Nähe Neubaugasse



20250422\_140358\_resized

**Objektnummer: O2100165026**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

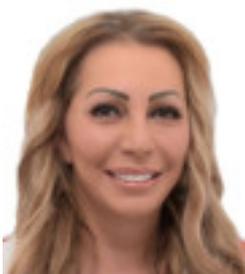
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	101,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.952,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.316,23 €
<b>Kaltmiete</b>	1.952,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,04 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



### Verena Latinovich

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien







## Objektbeschreibung

### Sie suchen ein gut gelegenes Büro?

Dieses **großzügige Büro** bietet drei große Zimmer (ein Durchgangszimmer) sowie ein kleines Kabinett, ein großzügiges Vorzimmer, eine Küche, sowie Badezimmer inkl. WC. Voraussichtlich ab 1. Juni/bzw. 1 Juli verfügbar, überzeugt das Objekt durch eine **hervorragende Lage** und eine ortsübliche **Miete**.

**Zur Ausstattung gehören derzeit ein Badezimmer inkl. Toilette, sowie eine Küche mit Küchenseite. Das Objekt ist ideal für einen Firmensitz in einer tollen Lage.**

Das Büro in einer der **begehrtesten Lagen Wiens in unmittelbarer Nähe zur Neubaugasse** überzeugt durch stilvolle Ausstattung und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Auf 101,03 m<sup>2</sup> bietet es Ihnen:

- \* 3 großzügige Räume
- \* ein Kabinett
- \* großzügiger Vorraum
- \* 1e Küche mit Küchenseite,
- \* 1 Bad mit Wanne und Waschbecken und Toilette

**Die Lage spricht für sich:** Direkt im aufstrebenden 7. Bezirk, nur wenige Schritte von der Neubaugasse entfernt, erreichen Sie alle wichtigen Anlaufstellen im Zentrum schnell und bequem. Der perfekte Standort für **anspruchsvolle Mieter**, die in einer begehrten Lage ansässig sein wollen.

**Mietpreis:** 1.952,72 € brutto/Monat (inkl. BK und inkl. 20% Ust.)

Die Bruttomiete gliedert sich wie folgt auf:

Hauptmietzins: € 1.316,23

Betriebskosten: € 311,04

20% Ust: € 325,45

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

**Sehr gute Lage:** Das Objekt liegt zentral im 7. Bezirk zweimal ums Eck der beliebten Neubaugasse.

Die Bruttomonatsmiete **inkl. BK und 20% Ust.** beträgt € **1.952,72**

Die sensationelle 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.: **€ 1.952,72 pro Monat:**

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

Provision: **3 BMM zzgl. 20% Ust.** (beträgt gesamt brutto € 5.858,16)

Hausverwaltungskosten BKE einmalig befreit auch noch 3 Jahre vor einer Indexanpassung = **€ 500,-**einmalig.

Vergebührung Finanzamt: **€ 702,98**

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.**

**Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen, daher vereinbaren Sie einen zeitnahen Besichtigungstermin.**

**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.