

**Helles, gut aufgeteiltes Büro mit 5 Räumen im Grünen und  
Stadtnahe!**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 3610\_5210**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.895,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.145,44 €
<b>Kaltmiete</b>	1.479,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Nanni

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

H +43 664 889 285 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









IMMOBILIEN HUBNER





## Objektbeschreibung

Sonniges 5 Zimmer Büro zu sofortigen Anmietung in Top Lage in Dornbach! Ideal auch für eine Bürogemeinschaft. Zu Mittag gleich zum Billa ums Eck, den Abend beim Heurigen ausklingen lassen. Die Räumlichkeiten sind auch sehr gut öffentlich zu erreichen, die Straßenbahnstation der 43er Linie - Dornbacher Straße - ist nur 5 Gehminuten entfernt. Das Büro befindet sich im Erdgeschoß, ist jedoch durch die Hanglage des Gebäudes sehr hell.

**RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN** • 3 separat begehbare Zimmer mit je ca. 16 m<sup>2</sup> • ein weiteres Zimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> • ein großer Besprechungsraum mit ca 38 m<sup>2</sup> • Teeküche • 2 separate WC Wir weisen darauf hin, dass der im Suchfeld angegebene Preis der Nettopreis ist. Aufgrund der Plattformschnittstelle ist es uns leider nicht möglich, diesen als NETTO anzuzeigen. Für Sie als Unternehmer ist jedoch der Nettopreis ausschlaggebend. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

**HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE** • ruhiges,sonniges Büro im Grünen • Top Lage in Dornbach • sehr gute Verkehrsanbindung Die monatliche Heizkostenpauschale beträgt € 240,00 brutto. Die Mietvertragsvergebührung ist € 1.328,34. Eine Kündigung ist nach 2 Jahren möglich.

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG** • Straßenbahn: 43 • Schnellbahn S45 (Station Hernals) Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) gerne zur Verfügung.

	gesetzlichem
	Erfordernis:
Miet	€ 114 zzgl
e	5,4 20
	4 % U
	St.
Betr	€ 433 zzgl
iebs	,73 20
kost	% U
en	St.
Hei	€ 100 zzgl
zko	20
sten	% U
	St.
Um	€ 335
satz	,84
steu	
er	
-----	
-----	
-----	
Ges	€ 189
amt	5,0
betr	1

ag

-----  
-----  
-----

Hei 91.  
zwä 0 k  
rme Wh/  
bed (m<sup>2</sup>)  
arf: a)  
Kla B  
sse  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fak 1.9  
tor 1  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
: