

## U4 in 3 Gehminuten! Büro mit direktem Straßenzugang



Eingangstür

**Objektnummer: 3610\_7038**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	42,38 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	42,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	593,74 €
<b>Kaltmiete</b>	708,33 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

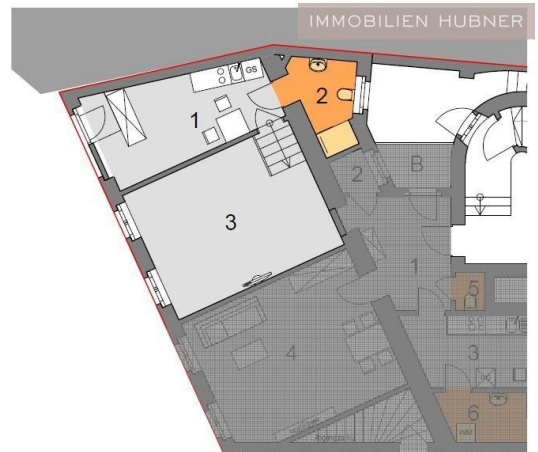
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

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









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses besondere Objekt (42,38m<sup>2</sup>) in einem generalsanierten Altbau im 15. Bezirk in der Ullmannstraße, das als Büro genutzt werden kann. Es verfügt über einen direkten Straßenzugang von der Ullmannstraße und befindet sich im Erdgeschoß und Hochparterre, da es zwischen dem Vorraum, Küche und Bad und dem Zimmer einen Niveauunterschied gibt, was der Wohnung einen absolut besonderen Flair verleiht, wie auch die Raumhöhe über 4m im Eingangsbereich und der Küche. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum und Küche (14,29m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss (4,57m<sup>2</sup>) • Zimmer (23,52m<sup>2</sup>) HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • außergewöhnlicher Grundriss • Hauszentralheizung (keine Gas-Therme!!!) • 4m Raumhöhe • Zugang direkt von der Ullmannstraße • ideale öffentliche Verkehrsanbindung • schöne Ausstattung • generalsaniertes Gebäude • großer, barrierefreier Fahrradabstellraum • tolle Infrastruktur • super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung (Arcade Meidling) • U4 und U6 Nähe! ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG - sämtliche Stationen in unmittelbarer Nähe: • Autobuslinien: 57A, 12A, 10A • U6, U4 Philadelphiabrücke • U4 Meidling Hauptstraße Die öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur können als optimal beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen: • Hauptmietzins • Haus-Betriebskosten inkl. HK-Messkosten € 114,59 • anteilige Umsatzsteuer 20% GESAMTMIETE brutto EUR 850,- ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Heizkosten-Aconto aktuell € 62,27 • Warmwasser-Aconto aktuell € 27,97 • anteilige Umsatzsteuer GESAMTMIETE "warm" € 958,29 • Strom nach Verbrauch • ggf. Internet / TV • ggf. Haushaltsversicherung ERSTZAHLUNG • € 144 Abwicklungshonorar Hausverwaltung • Kautions: 3 Monatsmieten "warm" • Provision: 3 Monatsmieten "warm" • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 4 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf) • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. KONTAKT: Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	593,74	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	114,59	zzgl 20% USt.
n			
Umsatzsteuer	€	141,67	
-----			
Gesamtbetrag	€	850	
-----			

Heizwärmebe 34.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf: