

**Büronutzung möglich!!! ERSTBEZUG nach  
GENERALSANIERUNG im City Center!!! HOCHHAUS  
HERRENGASSE!!!!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610\_7267**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,98
<b>Gesamtmiete</b>	3.160,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.465,76 €
<b>Kaltmiete</b>	2.872,72 €

## Ihr Ansprechpartner

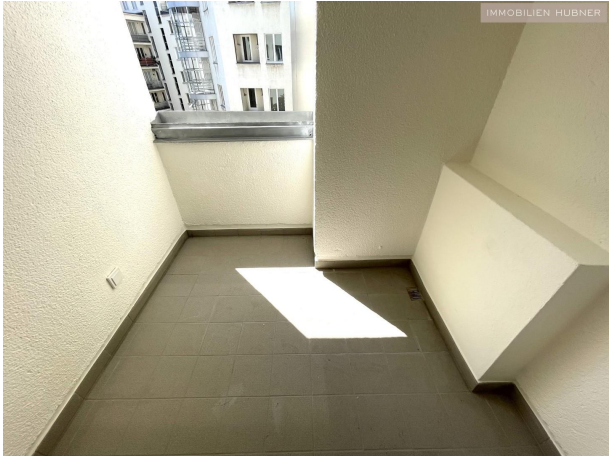


### **Kerstin Fried**

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.





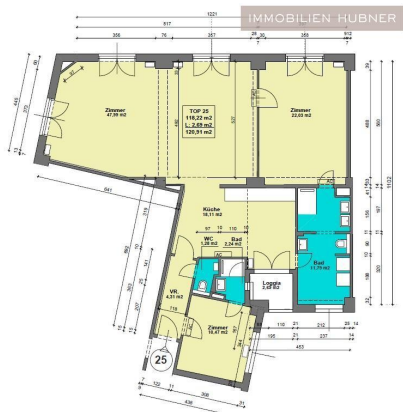








IMMOBILIEN HUBNER



HERRENGASSE 6-8, STIEGE 2, 6. STOCK, TOP 25,  
18.06.2024 M 1:100

IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

HOCHHAUS HERRENGASSE, 120,91m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. hofseitiger Loggia (2,69m<sup>2</sup>).  
24h-CONCIERGE SERVICE 6. Liftstock, KLIMAANLAGE Diese Wohnung kann auch gerne  
als Büro genutzt werden! Bitte beachten Sie, dass der MwSt-Satz bei 10% bleibt. Eine  
Umwidmung ist nicht möglich. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorzimmer •  
Wohnzimmer • Küche • Zimmer mit en suite • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC •  
Zimmer mit en suite • Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC und  
"Hauswirtschaftsbereich" • 2,69 Loggia • Gäste-WC mit Waschbecken • Kellerabteil  
BESONDERHEITEN UND HIGHLIGHTS • ERSTBEZUG • hochwertige Einbauschränke •  
Klimaanlage • großzügige Raumaufteilung • Zentralheizung (Fernwärme) • Top-City-Lage •  
24h Concierge Service • sensationell gute Infrastruktur • Geschäfte für den täglichen Bedarf  
fußläufig erreichbar OPTIMALE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U-Bahn: U3  
Herrengasse in unmittelbarer Nähe, U1 Stephansplatz fußläufig erreichbar • Autobuslinien: 1A,  
2A, in unmittelbarer Nähe MONATLICHE KOSTEN • Miete inkl. Betriebskosten und Lift •  
Heizungsbetriebskosten EUR 294,48 • Klimaanlagebetriebskosten EUR 61,65 • anteilige  
Umsatzsteuer Die Gesamtmiete inkl. Heizung, Warmwasser und Umsatzsteuer beträgt  
3587,36 € • Strom wird nach Verbrauch direkt an den Energiedienstleister bezahlt  
ERSTZAHLUNG • Kautions: 4 Monatsmieten • Erste Monatsmiete Wir weisen darauf hin, dass  
die Hausinhabung eine detaillierte und aussagekräftige Bonitätsauskunft voraussetzt  
(Selbstauskunft, Einkommensnachweis, Bestätigung der Vorverwaltung, dass es keine  
Mietrückstände gab, sowie KSV Mieterpass). Falls Sie Fragen haben oder einen  
Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur  
Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	2465,76	zzgl 10% USt.
Betriebsk osten	€	406,96	zzgl 10% USt.
Umsatzst euer	€	287,28	

-----  
-----  
Gesamtbe€            3160  
trag  
-----  
-----

Heizwärm 127.0 kW  
ebedarf: h/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeC  
izwärmeb  
edarf:  
Faktor Ge 1.98

samtener  
gieeffizien  
z: