

**Büro/Praxis mit direktem Straßenzugang in U4-Nähe!!  
Fernwärme!**



Top 1- Zimmer

**Objektnummer: 3610\_7040**

**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>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.395,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	912,26 €
<b>Kaltmiete</b>	1.162,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

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

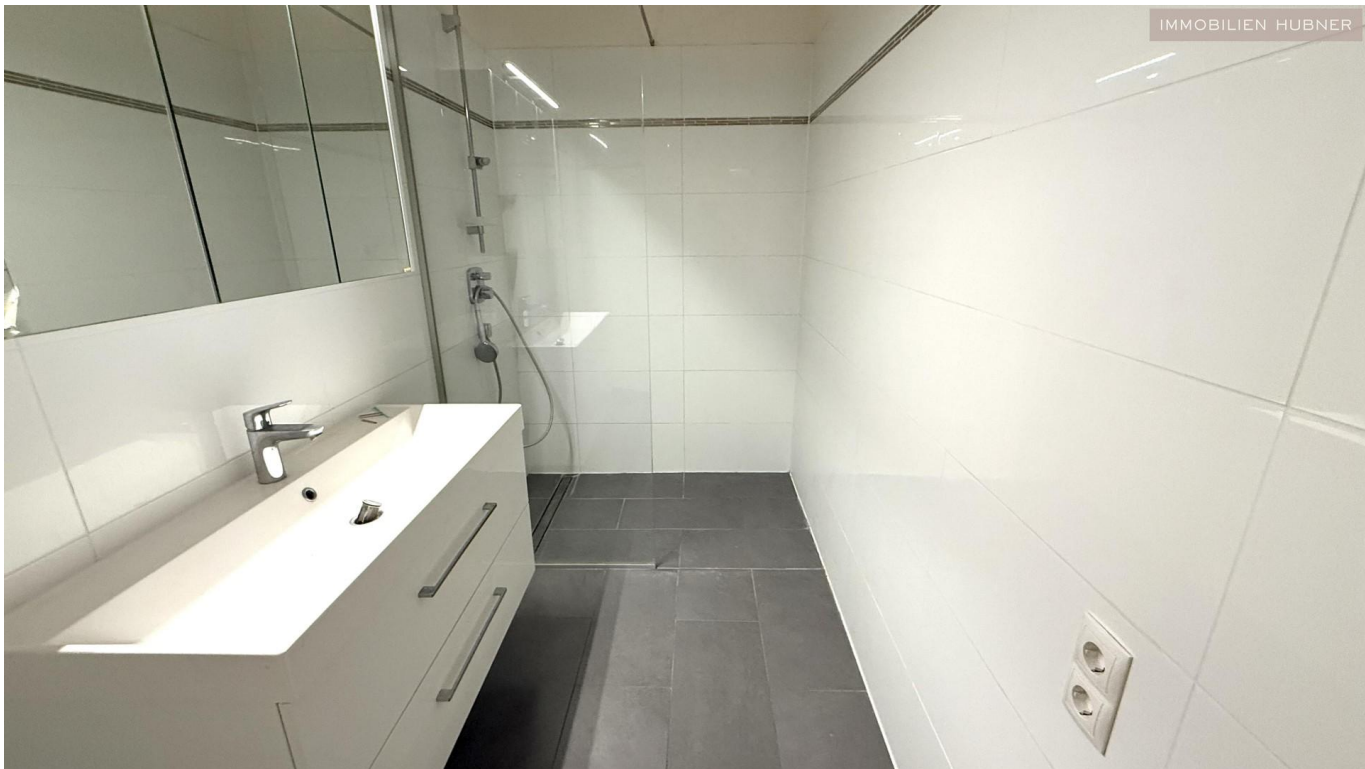
H +43 664 88 730 881

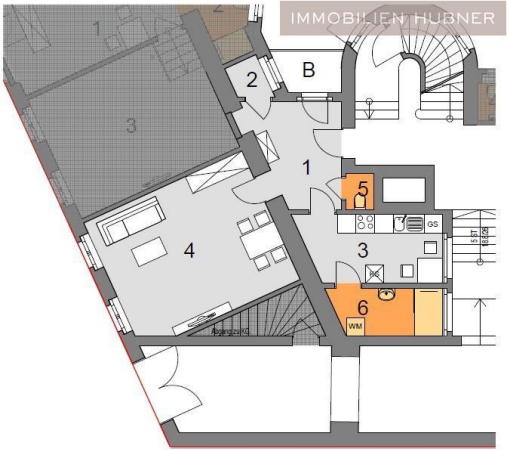
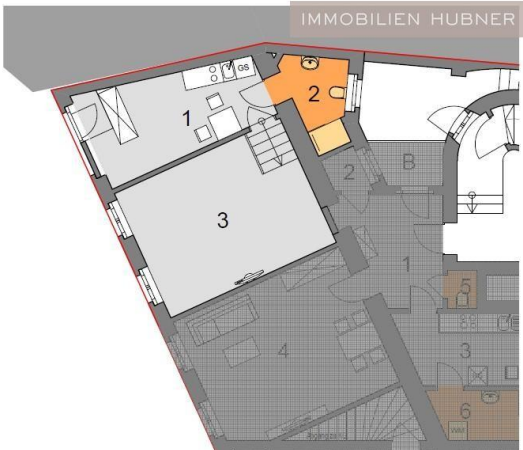
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

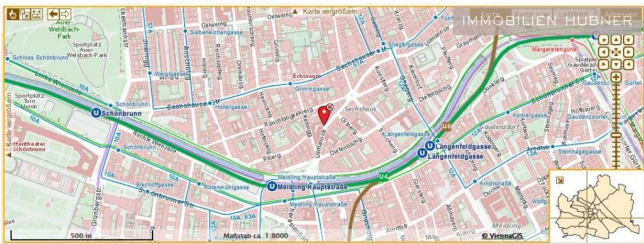












- IMMY 2020 GOLD Makler**  
Hubner Immobilien GmbH
- IMMY 2021 SILBER Makler**  
Hubner Immobilien GmbH
- IMMY 2022 SILBER Makler**  
Hubner Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne Büro-/Praxis-Fläche bestehend aus Top 1 (42,38m<sup>2</sup>) mit Straßenzugang und Top 2 (51,37m<sup>2</sup>) mit einer im Innenhof befindlichen 2,73m<sup>2</sup> großen Terrasse in einem generalsanierten Altbau im 15. Bezirk in der Ullmannstraße. Es befindet sich im Erdgeschoß und Hochparterre. Es kann auch ideal als Büro-Wohn-Kombination genutzt werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 1 • Vorraum und Küche (14,29m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Dusche, WC Waschbecken und WM-Anschluss (4,57m<sup>2</sup>) • Zimmer (23,52m<sup>2</sup>) RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 2 • Vorraum (8,65m<sup>2</sup>) • Zimmer (25,15m<sup>2</sup>) • Küche (9,73m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss (5,37m<sup>2</sup>) • separates WC (1,06m<sup>2</sup>) • Abstellraum (1,38m<sup>2</sup>) • Terrasse (ca. 2,73m<sup>2</sup>) HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • außergewöhnlicher Grundriss • Hauszentralheizung (keine Gas-Therme!!!) • tolle Raumhöhe • Terrasse (schattig zum Innenhof) • 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 • 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 € 912,26 • Haus-Betriebskosten inkl. HK-Messkosten € 250,24 • anteilige Umsatzsteuer 20% GESAMTMIETE brutto EUR 1395,- ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Heizkosten-Aconto inkl. 20% USt aktuell € 173,19 • Warmwasser-Aconto inkl. 20% USt aktuell € 74,22 GESAMTMIETE "warm" = € 1642,41 • Strom nach Verbrauch • ggf. Internet / TV, Versicherung, o.Ä.Ä. 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 KONTAKT: Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	912,26	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	250,24	zzgl 20% USt.
n			
Umsatzsteuer	€	232,5	
-----			
Gesamtbetrag	€	1395	
-----			

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