

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



Top 1- Zimmer

Objektnummer: 3610_7040

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	93,74 m ²
Bürofläche:	93,74 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	995,59 €
Kaltmiete	1.245,83 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

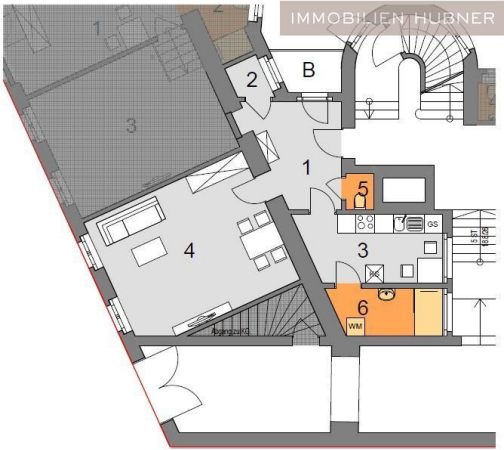
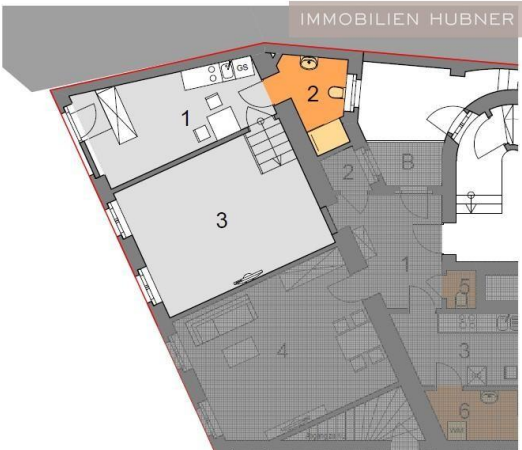
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

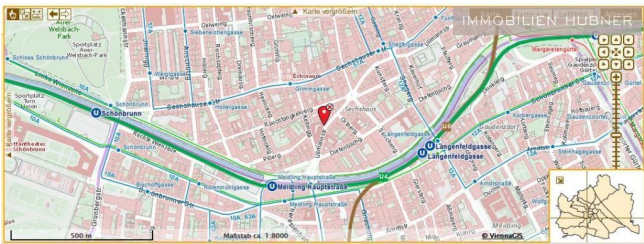












- 

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 (42,38m²) mit Straßenzugang und Top 2 (51,37m²) mit einer im Innenhof befindlichen 2,73m² 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 (14,29m²) • Badezimmer mit Dusche, WC Waschbecken und WM-Anschluss (4,57m²) • Zimmer (23,52m²) RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 2 • Vorraum (8,65m²) • Zimmer (25,15m²) • Küche (9,73m²) • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss (5,37m²) • separates WC (1,06m²) • Abstellraum (1,38m²) • Terrasse (ca. 2,73m²) 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 € 995,59 • Haus-Betriebskosten inkl. HK-Messkosten € 250,24 • anteilige Umsatzsteuer 20% GESAMTMIETE brutto EUR 1495,- ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Heizkosten-Aconto aktuell € 141,33 • Warmwasser-Aconto aktuell € 61,85 • anteilige Umsatzsteuer GESAMTMIETE "warm" = € 1698,18 • Strom nach Verbrauch • ggf. Internet / TV, Versicherung, o.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	€	995,59	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	250,24	zzgl 20% USt.
n			
Umsatzsteuer	€	249,17	

Gesamtbetrag	€	1495	

Heizwärmebe 34.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw B
ärmebedarf: