

U4 in 3 Gehminuten! MEGA-COOLER GRUNDRISS auf 2 Ebenen mit 2 Eingängen



Eingangstür

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	1.550,01 €
Kaltmiete (netto)	1.041,43 €
Kaltmiete	1.291,67 €

Ihr Ansprechpartner

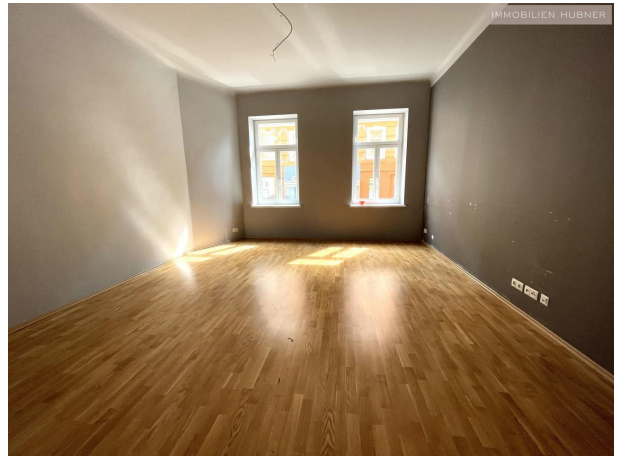


Kerstin Fried

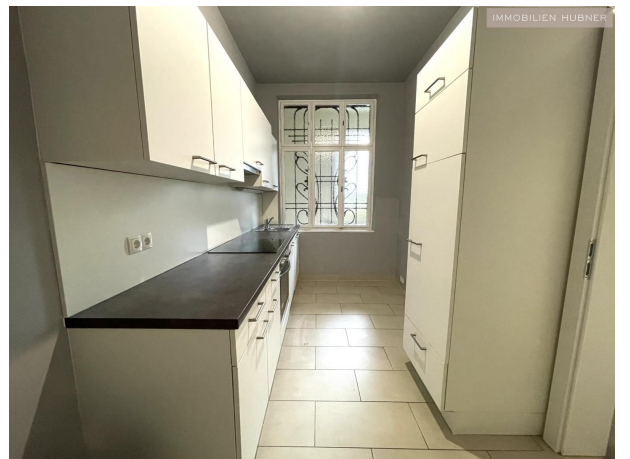
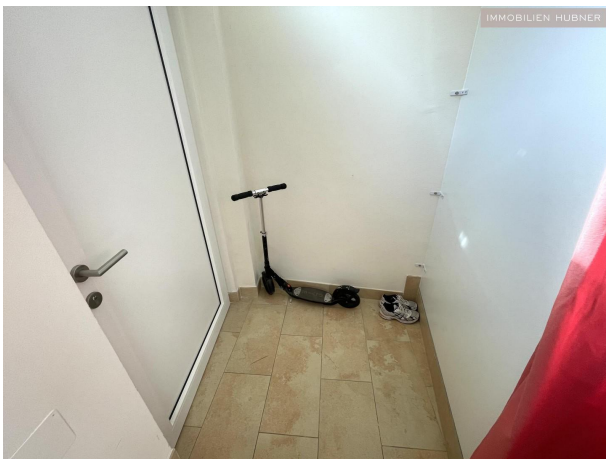
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

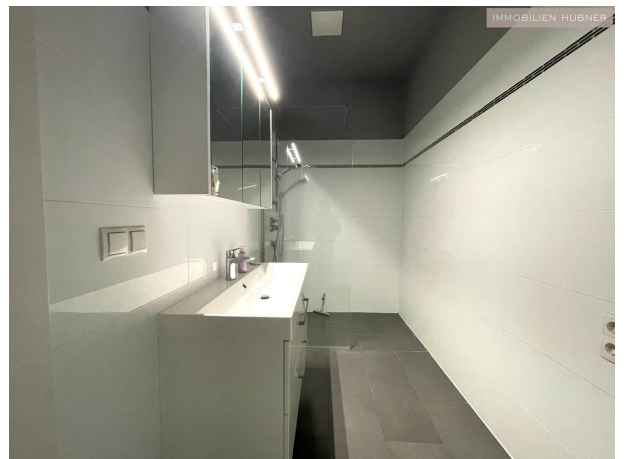
H +43 664 88 730 881

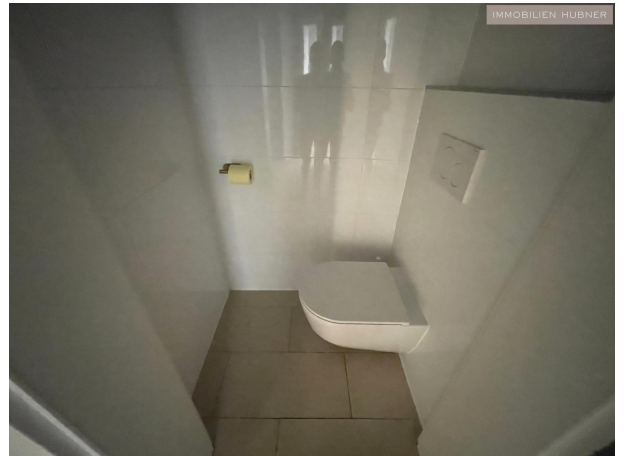
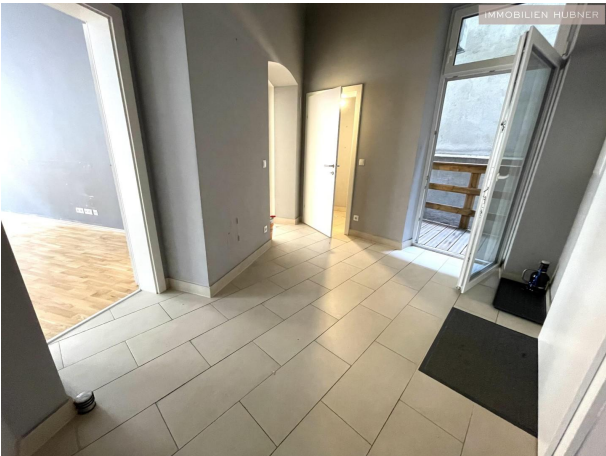
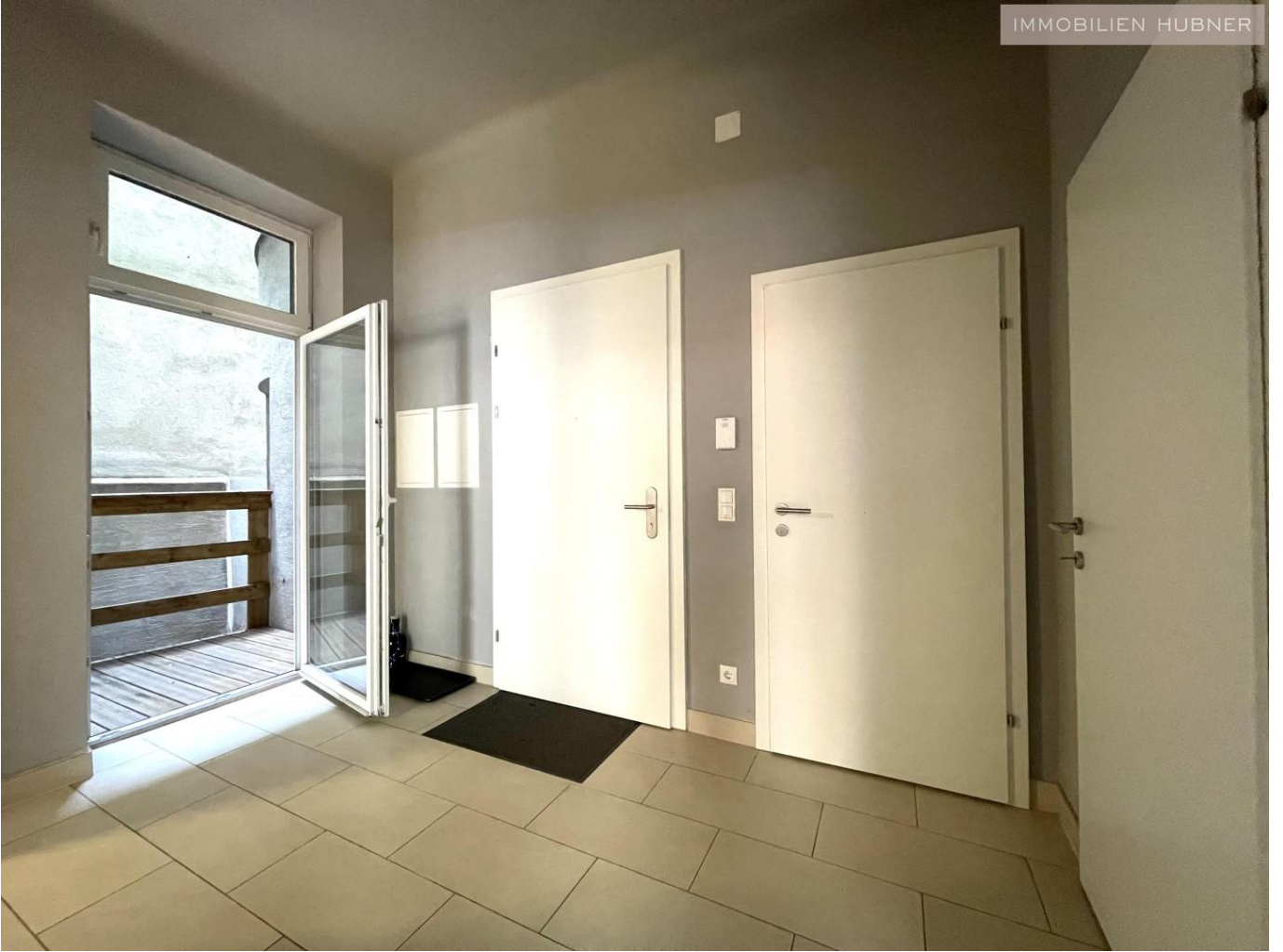
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

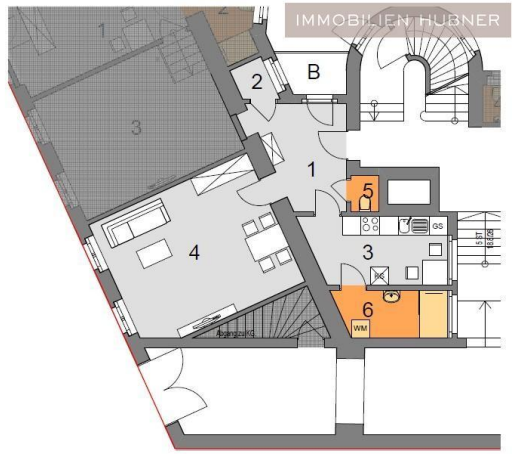
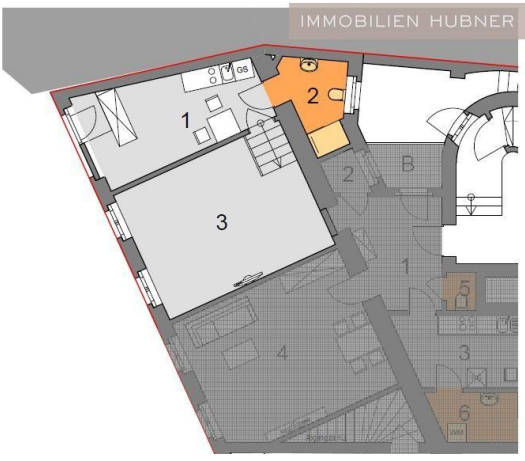














Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses zusammengelegte Objekt, das sich perfekt zur Nutzung als Büro eignet, 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, da es innerhalb der Wohnung einen Niveauunterschied gibt, der die Wohnung zu etwas Besonderem macht. Es kann auch ideal für eine 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 - 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 € 1.041,43 • Haus-Betriebskosten inkl. HK-Messkosten € 250,24 • anteilige Umsatzsteuer 20% GESAMTMIETE brutto EUR 1550,- ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN •

Heizkosten-Akonto aktuell € 141,33 • Warmwasser-Akonto aktuell € 61,85 • anteilige Umsatzsteuer GESAMTMIETE "warm" = € 1753,18 • 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 • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete KONTAKT: Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Miete €	1041,4	zzgl
	3	20%
		USt.

Betrieb €	250,24	zzgl
skoste		20%
n		USt.

Umsat €	258,34	zsteuer
---------	--------	---------

Gesam€ 1550,0
tbetrag 1

Heizwä34.0 k
rmebe Wh/(m²)
darf: a)
Klasse B
Heizwä
rmebe
darf: