

**Ihr neues Büro, repräsentieren in repräsentativer Lage  
Nahe Theresianum**



**Objektnummer: 10369**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	428,50 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	428,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.145,56 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.145,56 €
<b>USt.:</b>	1.429,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.724,02 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Otto Jahn

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien

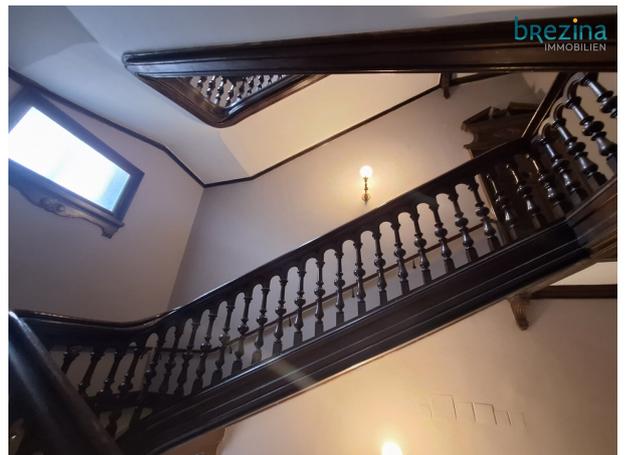














Garten

Balkon

# SKIZZE

**brezina**  
IMMOBILIEN

Innenhof

Stiegenhaus  
Hoftrakt



Argentinier-  
Straße

Theresianumgasse

## Objektbeschreibung

**Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt von der jeweiligen Plattform, auf der Sie sich soeben befinden und beachten Sie danach unsere automatisiert versandte Rückmail an Sie!**

**Please send your request directly from the respective platform you are currently on and then note our automated return email sent to you!**

### **Bürofläche mit Flair in sehr guter Lage und in Stadtnähe**

- einladender, geräumiger Vorraum
- 7 große Zimmer in Ausrichtung auf die Argentinierstrasse - resp. Theresianumgasse
- weitere, teilweise kleinere Zimmer mit Ausrichtung in den Hof
- Gesamt ca. 12 Räume inkl. Empfangsbereich
- Teeküche teilmöbliert mit Fenster
- Duschbad sowie 2 Toiletten
- Parkettböden, teilweise Sternparkett
- Teilweise Stuck, Supraporten, Wandvertäfelung und diverse Zierelemente
- Flügel/Stiltüren
- 2. Etage OHNE Lift
- Gas-Etagenheizung
- Sehr gepflegtes Stil-Althaus
- Balkon mit Süd-Ausrichtung in einen Parkähnlichen Innengarten
- **Das Objekt wird noch "light-saniert" und sollte mit Feber 25 bezugsfertig sein.**
- Bitte beachten Sie, dass sich die angeführten Beträge Aufgrund des Jahreswechsels und der damit einhergehenden Betriebskosten-Anpassungen noch ändern können!

### **Zusatzinfo:**

Im Haus befindet sich eine Etage höher ein weiteres Büro zur Vermietung. Dieses hat ca. 92 m<sup>2</sup> und verfügt über 2 große Büroräume sowie über eine große Küche möbliert und 1 WC. Ebenso ausgestattet mit Parketten und Gas-Etagenheizung. Details hierzu können gerne separat angefragt werden bzw. ist dieses Objekt auch auf unserer Seite ersichtlich.

### **Infrastruktur:**

- Nahversorgung über die Nahe Favoritenstrasse gegeben, bzw. z.B. Spar Markt in ca. 5 Minuten Gehdistanz
- 3 Gehminuten zum Südtiroler-Platz, HAUPTBAHNHOF
- U1 Station und die Station des 13A sowie U1 sind in 2 Minuten zu erreichen

- U1 sowie 13A in ca. 2 Gehminuten

### Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Mietzinsbildung: angemessen/Frei
- unbefristete Anmietung
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap