

**Fussgängerzone Favoritenstraße, 79 m2 Altbaubüro, 3  
Zimmer, Küche, Wannenbad, 2. Liftstock, U1-Nähe,  
Pernerstorfergasse**



**Objektnummer: 1545**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 78,80 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 147,28 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,84                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.023,05 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.250,00 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 147,36 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 250,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

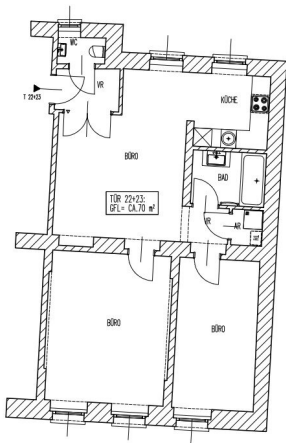
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien





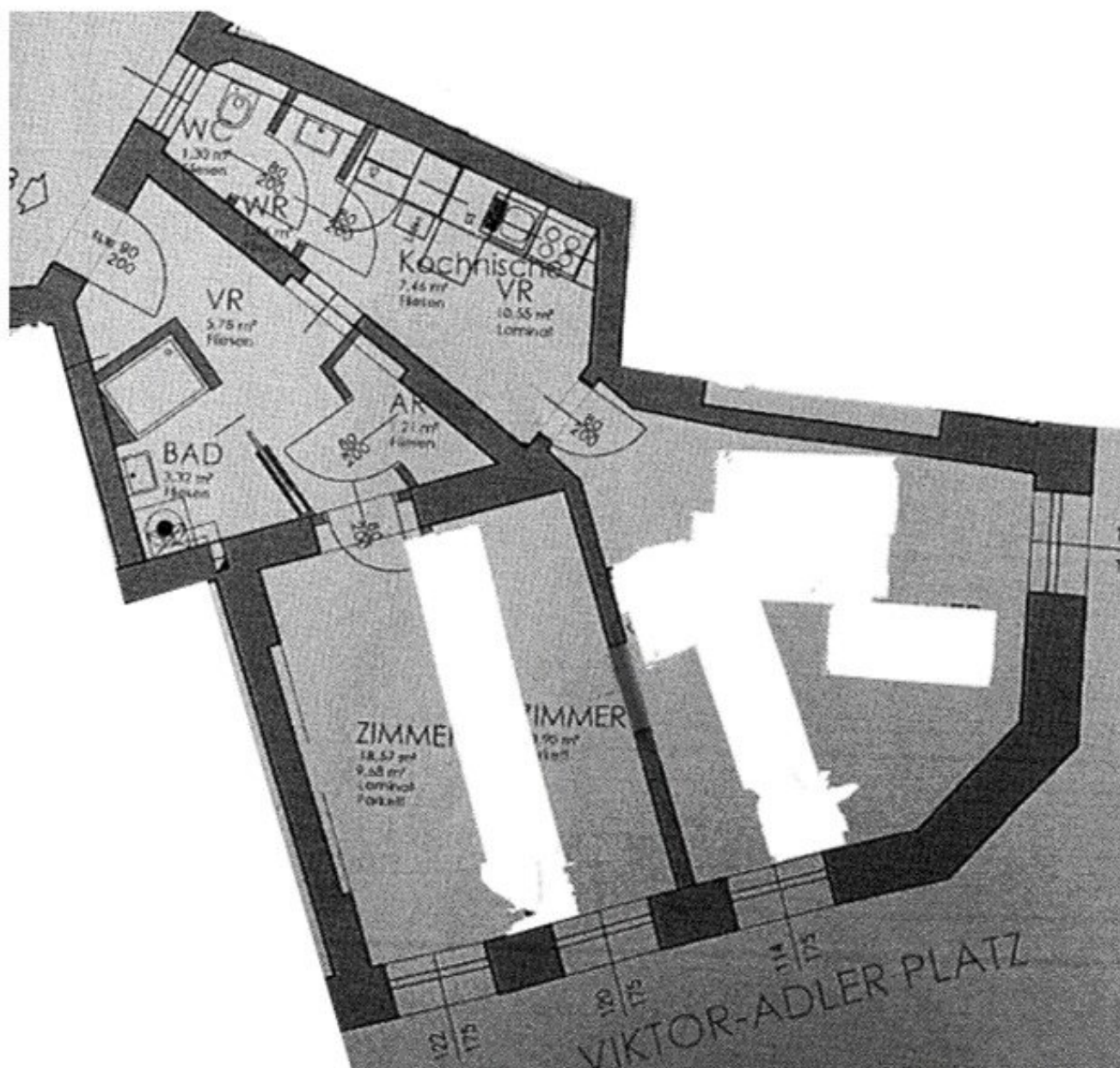












## **Objektbeschreibung**

**IN DER FUSSGÄNGERZONE FAVORITENSTRASSE - ECKE  
PERNERSTORFERGASSE GELANGT DIESES SONNIGE 78,80 m<sup>2</sup>  
ALTBAUBÜRO ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC und Abstellraum**

**Ausstattung:**

- Küche mit sämtlichen Einbaugeräten
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschgelegenheit
- Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage
- Parketten, Fliesen in den Nassräumen
- Gasetagenheizung
- HWB 147,28 kWh/m<sup>2</sup>a
- Sofortbezug möglich

**Gesamtmiete € 1.500,00 inklusive Betriebskosten-Lift-Manip-10 % MwSt.**

**Strom und Heizung werden vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 4.500,00 per Überweisung**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 4.500,00 inkl. 20 % MwSt.**

**Vergebührung beim Finanzamt**

**auf 7 Jahre befristete Hauptmiete, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Sofortbezug möglich!**

**Lage:**

**FUSSGÄNGERZONE FAVORITENSTRASSE - ECKE  
PERNERSTORFERGASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks  
(Quellenstraße, Gudrunstraße, Laxenburger Straße, Pernersdorfergasse,  
Columbusgasse, Favoritenstraße, Viktor-Adler-Platz) sowie perfekten  
Verkehrsanbindungen wie die nahegelegenen U1-Stationen Keplerplatz und  
Reumannplatz, sowie die Linien 1, 6, 11, 18, 14A, Bus 200, N6 + N66 sind in  
unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof mit sämtlichen nationalen  
und internationalen Anschlüssen ist ebenso in kurzer Zeit zu erreichen.**

**Makler: ALEXANDER ROS**

**Tel. +43-1-526 7060-12 oder Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap