

## **Praxis oder Büro in Gersthof**



**Objektnummer: 87**

**Eine Immobilie von Modena Immobilien Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1180 Wien             |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                |
| <b>Bürofläche:</b>           | 106,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>               | 4                     |
| <b>WC:</b>                   | 1                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.105,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.295,00 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 10,42 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 190,00 €              |
| <b>USt.:</b>                 | 259,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marian**

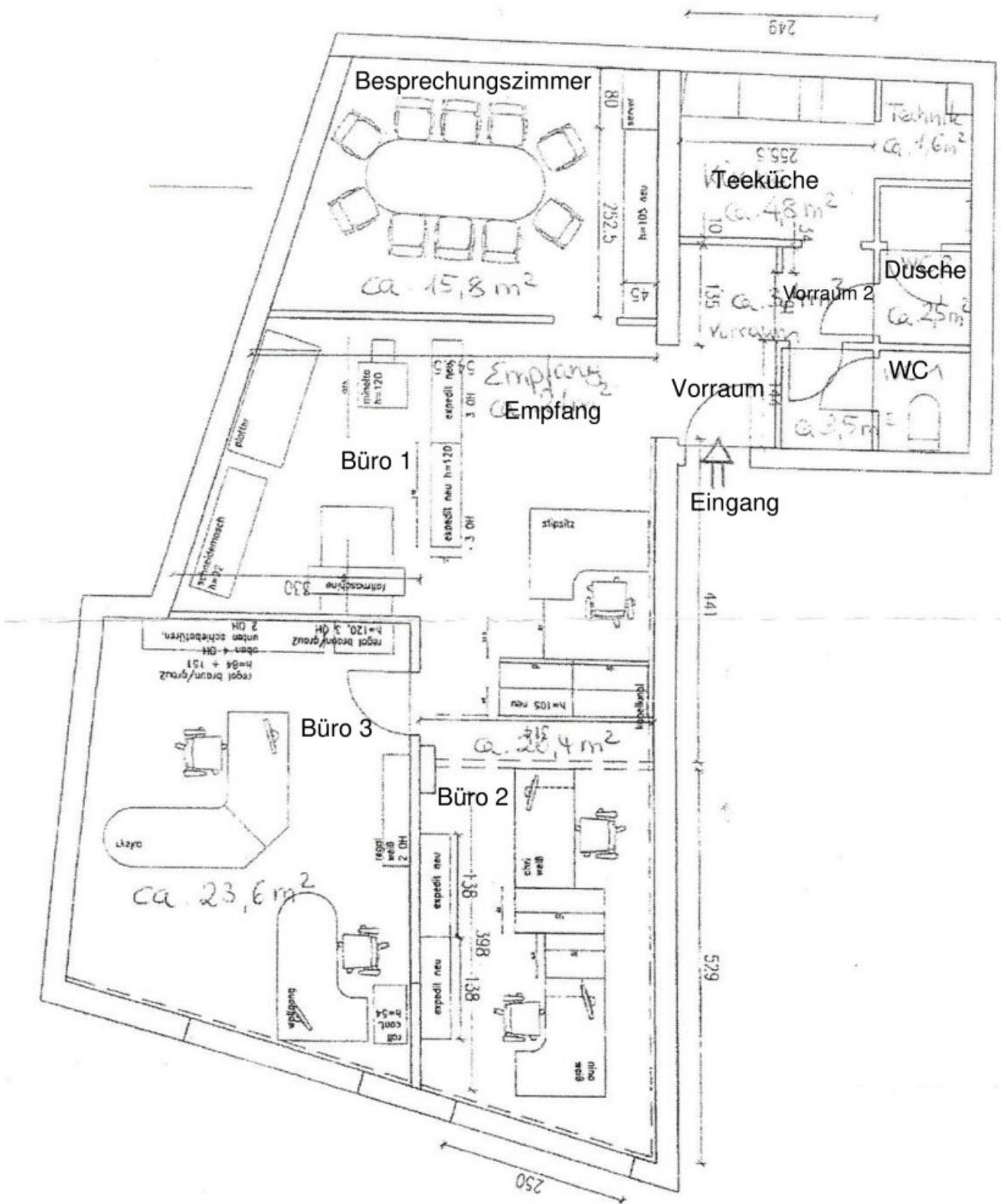
Modeno Immobilien Management GmbH  
Am Modenapark 10/16  
1030 Wien

T +43 676 3094565  
H +43 676 3094565









# Objektbeschreibung

## Ordination / Büro in Gersthof ( BJ. 1990 )

Das Büro liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Herbeckstraße.

Öffentliche Anbindung: Linie 40 in 2 Minuten erreichbar

Verkehrsknotenpunkt "Gersthofer Platzl" ist in 8 Minuten erreichbar

Linie 40, 41, 10 A und die Vorortelinie S-45

Aufteilung:

- ca. 106<sup>2</sup>
- Vorraum
- Besprechungsraum
- 3 Büros
- Teeküche
- Duschbad
- WC

**Energieausweis:**

Der Vermieter/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis betreffend der Liegenschaft, noch nicht vorgelegt. Es gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Kaution: 3 BMM

Provision 3 BMM+20%USt.

Informationen:

Benjamin Marian

**0676/309-45-65**

**(auch am Wochenende erreichbar)**

Immobiliensachverständiger

zertifiziert nach ONR 43001-1

vermarktung@mondano.at

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap