

**Moderne Büro/Praxis-Räumlichkeiten in zentraler Lage mit  
top Ausstattung und U-Bahn-Anbindung!**



**Objektnummer: 12064**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gemeindeaugasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	45,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,27
Kaltmiete (netto)	590,74 €
Kaltmiete	708,33 €
Betriebskosten:	117,59 €
USt.:	141,67 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

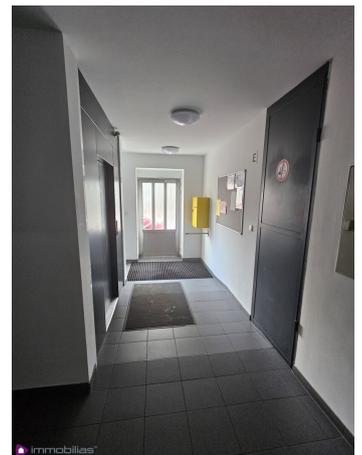
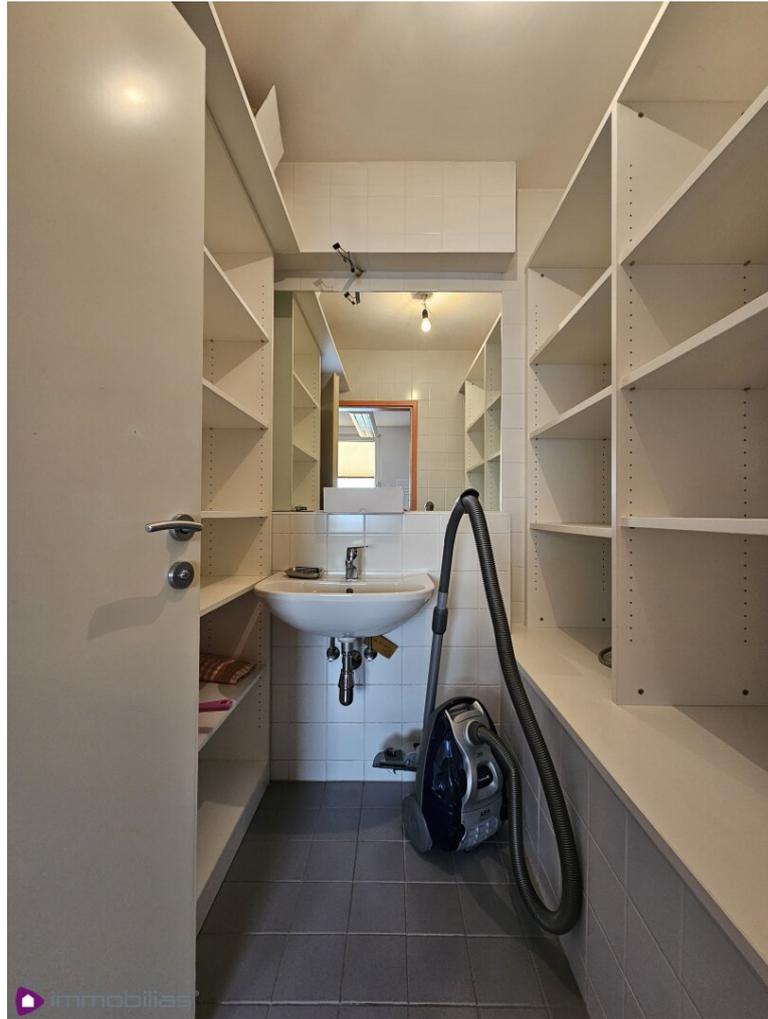
## Ihr Ansprechpartner

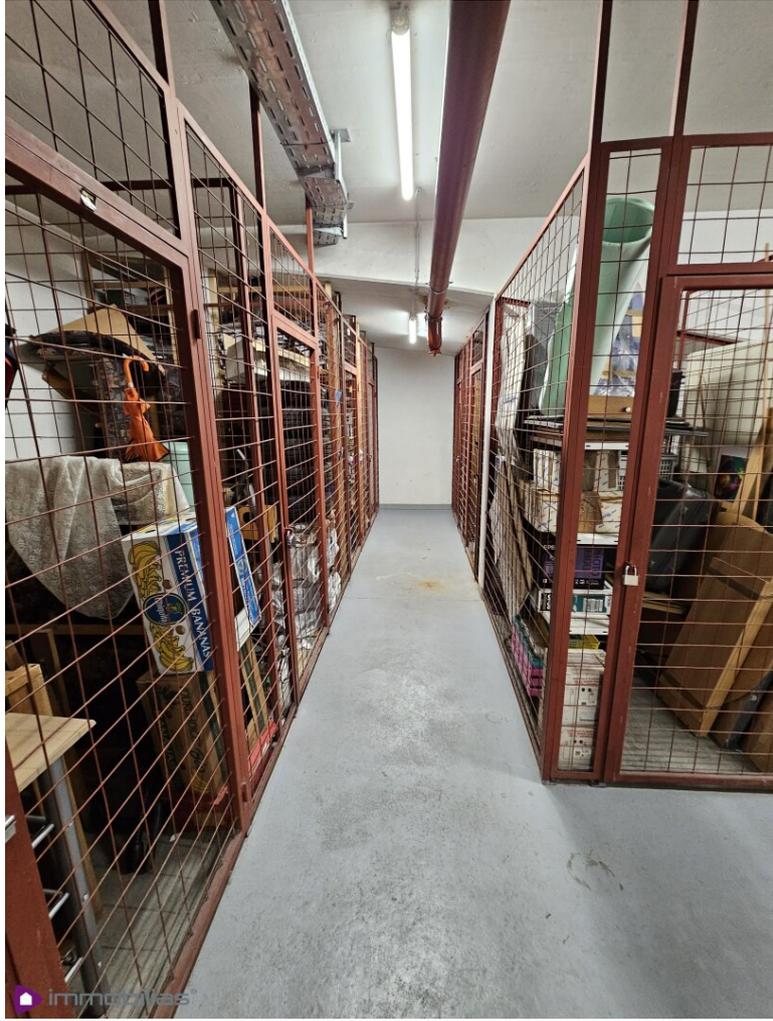


**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien







immobilias



immobilias



immobilias



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis in zentraler Lage in Wien! Diese Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in 1220 Wien und bietet Ihnen mit einer Gesamtfläche von ca 45 m<sup>2</sup> alles, was Sie für Ihr erfolgreiches Business benötigen.

Das Büro oder die Praxis verfügt über zwei helle und großzügige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Arbeitsbereiche bieten. Die Räume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen. Ein weiteres Highlight ist die bereits vorhandene Business Ausstattung in den Räumlichkeiten. Dies ermöglicht einen Start ohne Anlaufschwierigkeiten!

### Raumaufteilung, ca 45,34 m<sup>2</sup>

Vorzimmer, ca 7,43 m<sup>2</sup>

Büroraum, ca 19,14 m<sup>2</sup>, mit anschließendem Küchenbereich (Nische), ca 3,10 m<sup>2</sup>

Büroraum, ca 10,29 m<sup>2</sup>, mit anschließendem Badbereich (Anschluss ist stillgelegt), ca 3,79 m<sup>2</sup>

WC, ca 1,59 m<sup>2</sup>

eingerichtetes Kellerabteil im Gebäude

### Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung:

Betriebskosten	117,59.-	20%	23,52.-	141,11.-
Warmwasser	9,11.-	20%	1,82.-	10,93.-
Heizung	45,22.-	20%	9,04.-	54,26.-
<b>Summe</b>	<b>171,92.-</b>		<b>34,38.-</b>	<b>206,30.-</b>

Für Ihre Sicherheit ist ebenfalls gesorgt: Eine Alarmanlage ist in der Immobilie installiert, um Ihr Büro oder Ihre Praxis jederzeit zu schützen. Die Lage im Erdgeschoss macht es auch für Kunden mit eingeschränkter Mobilität einfach, Ihre Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Eine weitere Annehmlichkeit ist die Nähe zur U-Bahn-Station, die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Dadurch haben Sie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und sind schnell in der Innenstadt von Wien. Auch der Autobahnanschluss ist in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie auch mit dem Auto bequem anreisen können.

Die Immobilie ist nicht nur für Einzelpersonen geeignet, sondern auch für WGs. Die vorhandene Pantryküche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zwischendurch einen Kaffee zu kochen oder eine kleine Mahlzeit zuzubereiten. Für Ihre Mitarbeiter oder Kunden steht außerdem ein Fahrradraum zur Verfügung, um umweltfreundlich zur Arbeit bzw zu Ihnen zu kommen.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und vieles mehr. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, um Ihren Mitarbeitern mit Familie eine optimale Work-Life-Balance zu ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, die U-Bahn- und Straßenbahnstationen sind ebenfalls gut zu erreichen. Auch der nahegelegene Bahnhof bietet Ihnen eine schnelle Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

**Miete kalt brutto: € 850.-**

**Miete (warm) brutto: € 915,19.-**

**Kaution: € 3 000.-**

**Bezug: sofort möglich!**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance, Ihr Büro oder Ihre Praxis in einer der begehrtesten Gegenden von Wien zu mieten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email

mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap