

## **Tolles Büro im 3. Stock: Erstbezug nach Sanierung, Cat 7 Verkabelung, mit Bad**



Türe im Bild führt in den Vorraum

**Objektnummer: 5282**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhausenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Bürofläche:	53,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,20
Kaltmiete (netto)	671,50 €
Kaltmiete	825,00 €
Betriebskosten:	153,50 €
Infos zu Preis:	

Die Gesamtmiete ist NETTO, zuzüglich 20 % MWSt.

### Provisionsangabe:

2.475 € + 20 % MWSt = 2.970 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3

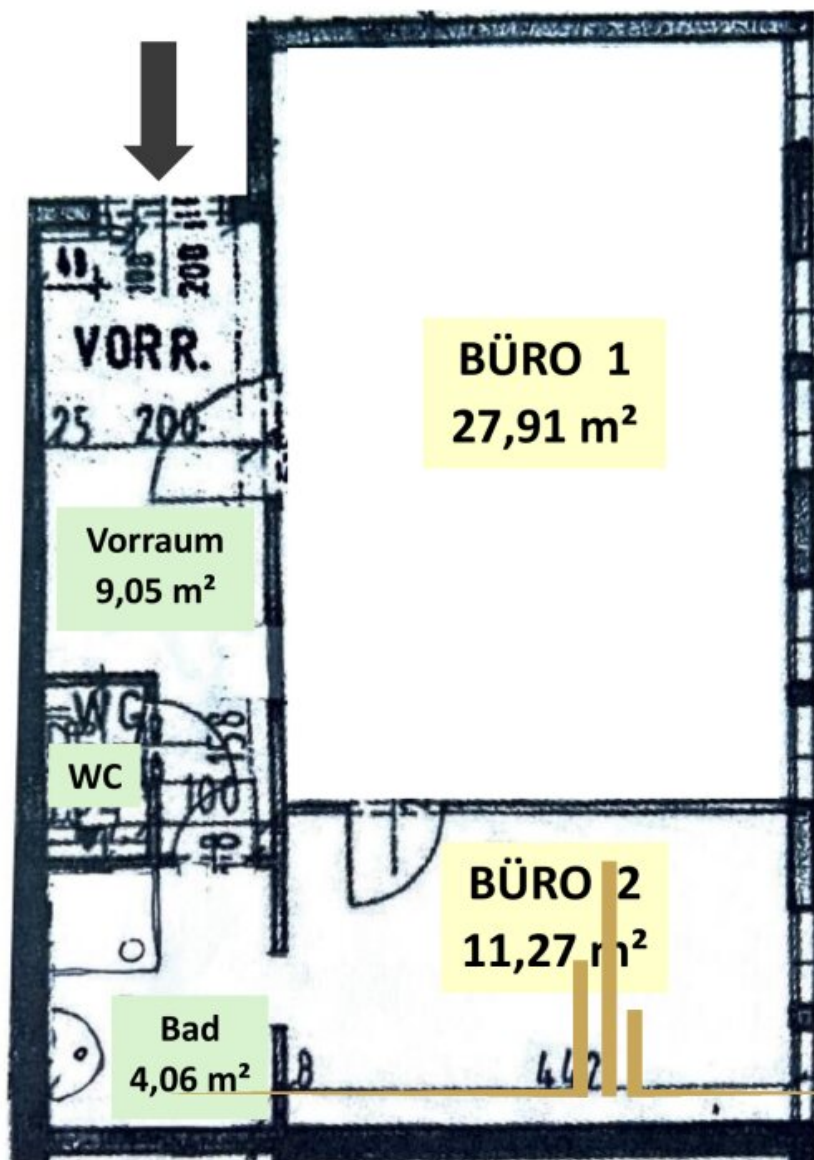












KALTENEGER

## Objektbeschreibung

**Hier bietet sich die Möglichkeit, ein neu saniertes Büro im 3. Stock mit neuer Cat 7-Verkabelung und WLAN (Plug & Play) zu beziehen.**

Mit 2 Büroräumen, einem kleinem Bad, separatem WC und Vorraum (mit Möglichkeit für Büroküche).

Das Haus ist zentral an der Ecke Hütteldorfer Straße/Waidhausenstraße - im EG ist eine große Postfiliale, die werktags mit Personal besetzt ist.

Für die Mittagspause gibt es in unmittelbarer Nähe einen Lidl, eine Felber-Bäckerei-Filiale, das Medl-Bräu und weitere Lokale.

In der hauseigenen Tiefgarage können Tiefgaragenplätze angemietet werden (mit dem Lift erreichbar).

Die Straßenbahn 49 und der Bus 47A halten vor dem Haus. Die U-Bahnen U3, U6 und U4 sind zu Fuß oder mit der Straßenbahn 49 erreichbar.

### **Folgende Räume stehen im Büro zur Verfügung (Büroplan liegt bei):**

- Großer Büroraum 27,91 m<sup>2</sup>, ca. 6,4 x 4,4 m
- Kleiner Büroraum 11,27 m<sup>2</sup>, ca. 2,55 m breit
- Bad mit Dusche 4,06 m<sup>2</sup> (ca. 2 x 2 m)
- Vorraum 9,05 m<sup>2</sup> (mit Küchenanschlüssen), ca. 2 m breit

- WC separat mit Handwaschbecken (Warmwasser)

### **Guter Grundriss Büro:**

Die beiden Büroräume liegen nebeneinander, sind miteinander verbunden. Beide Büroräume können separat betreten werden. Die Ausrichtung der beiden Räume ist nach Osten hin - mit gesamt 7 schalldämmenden Fenstern.

### **Das Büro wurde aufwändig saniert - Erstbezug nach Sanierung:**

- Hochwertige Büro-Deckenlampen
- Neue EDV Cat 7 - Verkabelung mit WLAN, Plug & Play
- Neu errichtete Zwischenwände
- Parkettboden neu
- Elektrik Wohnung wurde erneuert
- Bad mit Dusche neu

### **EDV-Verkabelung:**

Die EDV-Verkabelung im Büro wurde erneuert - Cat 7 Verkabelung mit Switch-Panel. Einfache WLAN-Nutzung - nur noch Internet machen lassen (Plug & Play, anschließen und loslegen). Serverschrank in der Ecke des großen Büroziimmers ist vorhanden.

**Bad:**

Ein neues Bad (ca 4 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Handwaschbecken und Handtuch-Heizkörper wurde eingebaut. Das Bad ist von 2 Seiten begehbar: vom Vorraum und vom kleineren Büroraum. Es wurde ein Strom-Durchlauferhitzer für das Bad geschaffen, das Gerät ist wartungsfrei und klein.

**Vorraum:**

im Vorraum ist eine Nische von ca. 3,65 m Länge und 1 m Tiefe: diese kann für Ablagekästen, eine Garderobe und/oder eine Büro-Küche verwendet werden (die Küchenanschlüsse in der Nische sind vorhanden). Der Vorraum hat eine Breite von ca. 2 m.

**Fahrradabstellraum:**

das Haus verfügt über einen größeren, absperrbaren Fahrradabstellraum im Eingangsbereich des Hauses, in dem genug Platz für neue Fahrräder ist (ca. 20 m<sup>2</sup> Größe).

**Haus:**

Die Fassade des Hauses (Baujahr 1991) wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen.

Das Eckhaus hat gesamt 16 Einheiten, die als Büros oder Wohnungen genutzt werden.

Im Haus wohnt ein Hausbesorger-Ehepaar, das sich seit vielen Jahren toll um das Haus kümmert.

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen zum Eingang.

Der 14. Bezirk hat einen Grünflächen-Anteil von 62 %, das ist der 2. höchste Anteil an Grünflächen aller Bezirke in Wien (nur Hietzing hat etwas mehr).

**ANMIETUNG BÜRO:**

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich
- Anmietung ab sofort möglich
- Anmietung direkt von den Eigentümern

### **MIETE - LAUFENDE KOSTEN:**

671,50 € Nettomietentgelt Büro

153,50 € Anteilige Hausbetriebskosten netto

-----  
**825 € Nettomiete + Haus-Betriebskosten netto**

165 € plus 20 % MWSt

-----  
990 € Miete inkl. Haus-BK, inkl. 20 % MWSt (zu überweisen)

In der angeführten Miete nicht enthalten sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizung, Warmwasser und Strom des Büros. Das Büro wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt

Es gibt eine monatliche Akontozahlung für die Heizung des Büros in Höhe von 61,76 € + 20 % MWSt = 74,11 € brutto (Wert 2026). Einmal jährlich erfolgt die Ablesung und Ermittlung der Kosten im Haus. Diese werden nach der m<sup>2</sup> Fläche der Einheiten im Haus mit Gas-Zentralheizung aufgeteilt (es gibt im Haus auch Wohneinheiten ohne Zentralheizung, sondern mit Gas-Thermen).

### **Optional Tiefgaragen-Parkplätze:**

in der hauseigenen Tiefgarage können Auto-Abstellplätze angemietet werden (100 € + 20 % MWSt = 120 € pro Monat), mit dem Lift erreichbar.

### **EINMALIGE KOSTEN BEI ANMIETUNG:**

#### **Maklerprovision:**

3 Monatsmieten + 20 % MWSt = 2.475 € netto + 20 % MWSt = 2.970 € zu bezahlen

#### **Kaution an die Vermieter:**

4 Monatsmieten = 3.300 € Kaution für die Wohnung

#### **Vergebührung Büro-Mietvertrag (Finanzamt):**

1.188 € Vergebührung Büro (ohne Parkplatz)

#### **Hervorragende Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: vor dem Haus

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz
- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit 930 m zu Fuß entfernt:
- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn

**Nahversorgung in der Nähe:**

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)

- 2 Tankstellen: ÖMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- OBI Markt Hadikgasse
- Öamtc Stützpunkt Wien West und Arbö Stützpunkt (beide Hadikgasse)

### **Gesundheit:**

- Apotheken
- Ärzte, Ärztezentrum Hütteldorfer Straße
- Hanusch Krankenhaus
- St. Josef Spital

### **Erholung:**

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

**Lagereport:** bei einer Anfrage für das Büro erhalten Sie einen Lagereport mit der detaillierten Infrastruktur im Umfeld des Büros.

**Bei Interesse am Büro bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Firma, Ansprechpartner, e-mail und Handynummer.**

**Doppelmakler - Wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Kaltenegger Real ist als Doppelmakler tätig bei der Vermittlung des Büros, d.h. vertritt die Mietinteressenten und die Hausinhabung als Vermieter. Kaltenegger Real weist auf ein Wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber (Hausinhabung) hin. Dieses besteht durch frühere Beauftragungen von Kaltenegger Real zur Vermittlung von Immobilien.