

# DACHGESCHOSS IN DER NUSSDORFER STRASSE



Raum 1

**Objektnummer: 4247**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2004
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,99
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.305,70 €
Betriebskosten:	205,70 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	285,14 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### RealBuero Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com



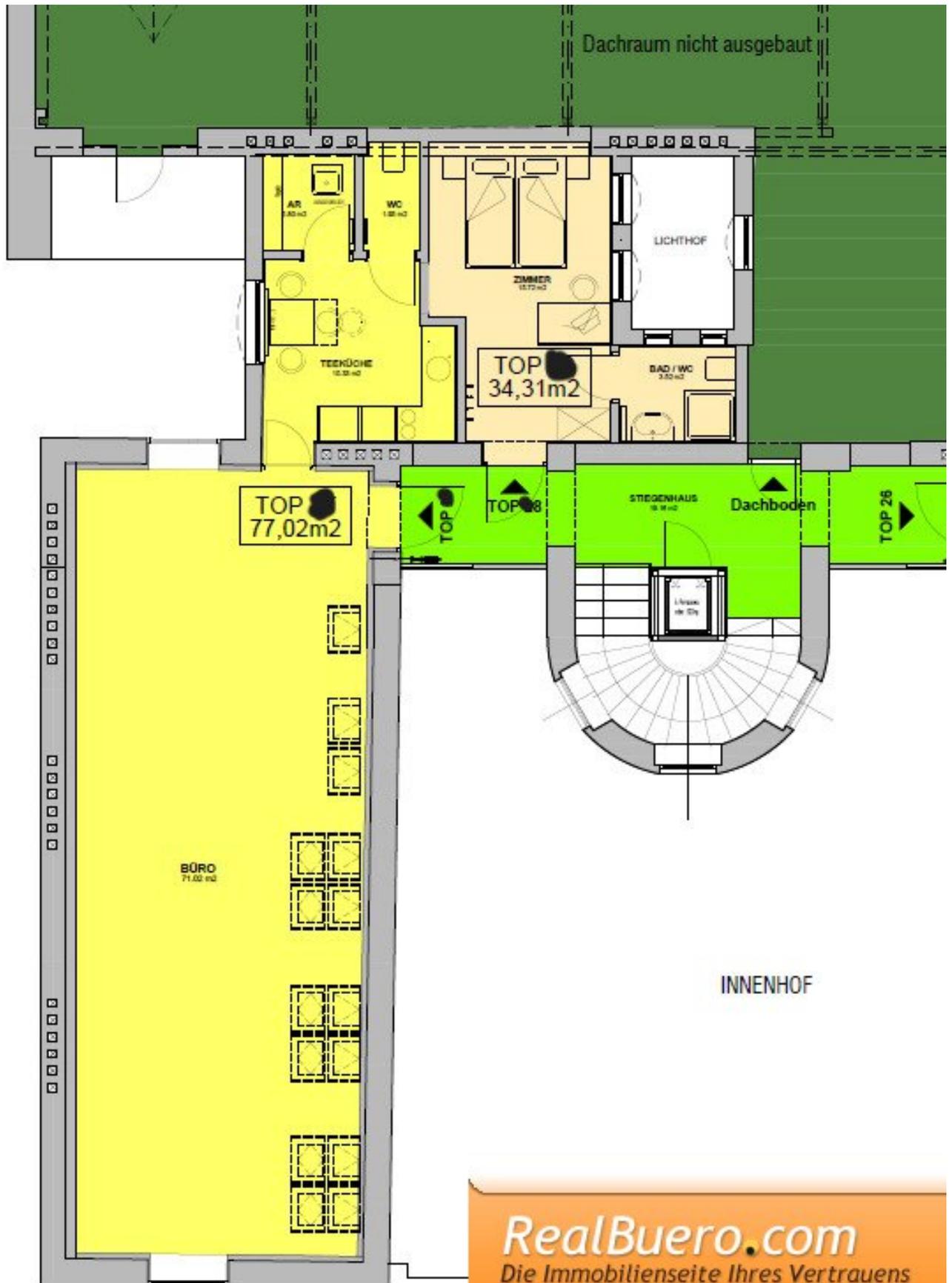
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens







RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



**RealBuero.com**

Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Dachgeschoß in der Nußdorfer Straße Höhe Rufgasse bestehend aus:**

- Eingangsbereich
- 1 sehr großer Büroraum (RH 4,20m & 2,71m )
- 1 weiterer Raum
- Einbauküche mit Platz für einen kleinen Essbereich
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Gästetoilette
- Abstellraum

**Sonstiges:**

- befristete Hauptmiete für 5 Jahre
- 5. Liftstock / letzter Stock
- Parkettböden
- Klimaanlage

- Gasetagenheizung (wird gemeinsam mit Nachbarobjekt betrieben und aliquot abgerechnet)
- der Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein

#### **Zusatzangebot:**

- bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation möglich

#### **Monatliche Kosten: € 1710,84 Bruttomiete, inkl. Heizungs Aconto**

- Nettomiete € 1100.-
- Betriebskosten inkl.Lift € 205,70
- Heizungs Aconto: € 120.-
- Umsatzsteuer 20 %

#### **Nebenkosten:**

- Kautions: € 5140.-
- 3 Montasmieten Provision
- Finanzamt Vergeb. Kosten

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap