

## **Büro Gumpendorfer Straße - mit hauseigener Tiefgarage - Büroetage!**



DSC02704

**Objektnummer: 202/08032**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	446,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,14
Gesamtmiete	5.984,06 €
Kaltmiete (netto)	3.570,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,00 €
Betriebskosten:	1.309,27 €
USt.:	997,34 €
Sonstige Kosten:	107,45 €
Provisionsangabe:	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



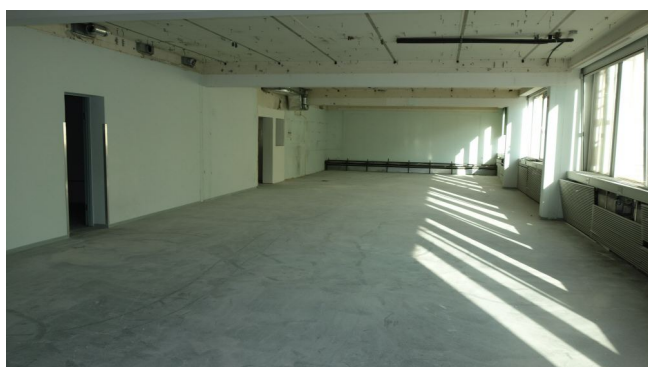
**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/35243879  
H 0664/43 99 923  
F 02742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

### ***Büro Gumpendorfer Straße - mit hauseigener Tiefgarage - Büroetage!***

#### Lage:

Das Büro befindet sich zwischen den U-Bahnstationen Zieglergasse (U3) und Pilgramgasse (U4) und ist von beiden U-Bahnstationen in 5 bis 10 Gehminuten sehr gut öffentlich zu erreichen. Durch die hausinterne Tiefgarage ist aber auch das Parken kein Problem. Nahversorger und Restaurants befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

#### Raumaufteilung:

Die Büroflächen befinden sich im vierten Stock. Die Nutzfläche von ca. 445 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

Entree, WC-Gruppe, diverse Büroräume, Gang, diverse Archivräume

#### Tiefgarage:

Im Tiefgeschoß befindet sich eine Garage. Es sind genügend Stellplätze vorhanden und können je nach Bedarf separat angemietet werden.

#### Staffelmietzins und Vertragsdauer:

Der Eigentümer bietet die Flächen im derzeitigen Zustand bei einem Kündigungsverzicht von 5 Jahren um einen Hauptmietzins von Euro 8,00/m<sup>2</sup> monatlich im ersten Jahr und danach Euro 10,00/m<sup>2</sup> monatlich, jeweils wertgesichert, zur Miete an. Bei einem vermierterseitigen Umbau wären die monatlichen Konditionen zu besprechen. Ein langfristiges bzw. unbefristetes Mietverhältnis ist möglich.

#### Betriebskosten:

Die Akontozahlungen beinhalten die Gebäude-Betriebskosten (Grundbesitzabgaben, Müll, Verwaltungskosten, Facility Management, Brandschutz/Brandmeldeanlage, Reinigung Gebäude-Allgemeinflächen, Winterdienst). Derzeit betragen diese ca. € 3,15/m<sup>2</sup>/Monat netto.

#### Beheizung und Kühlung:

Die Beheizung und Kühlung des Büros erfolgt mittels zenral. Ein Akonto hierfür wird vom Eigentümer vorgeschrieben.

#### Nebenkosten:

- a) Kautio: drei Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht nach Vereinbarung ab sofort zur Verfügung,



**Besichtigung:**

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Energiekennzahl:**

Energieausweis für Bürogebäude

HWB: 39,4 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

fGEE: 1,14

**Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Vermieterin aufgrund wiederkehrender Beauftragungen hin.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.