

**SPITTELBERG, representatives 200 m2 Altbaubüro,  
Kanzlei oder Praxis, 4 Zimmer, Küche, Flügeltüren, 1.  
Liftstock, Stiftgasse**



**Objektnummer: 2129**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,26
Kaltmiete (netto)	2.977,35 €
Kaltmiete	3.326,00 €
Betriebskosten:	319,68 €
USt.:	665,00 €
Provisionsangabe:	

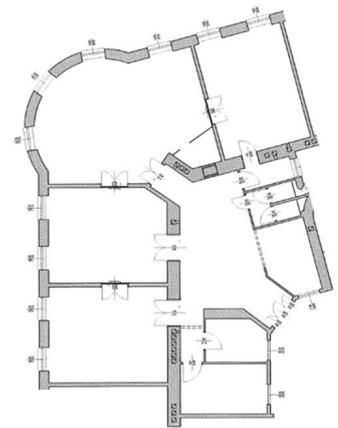
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien























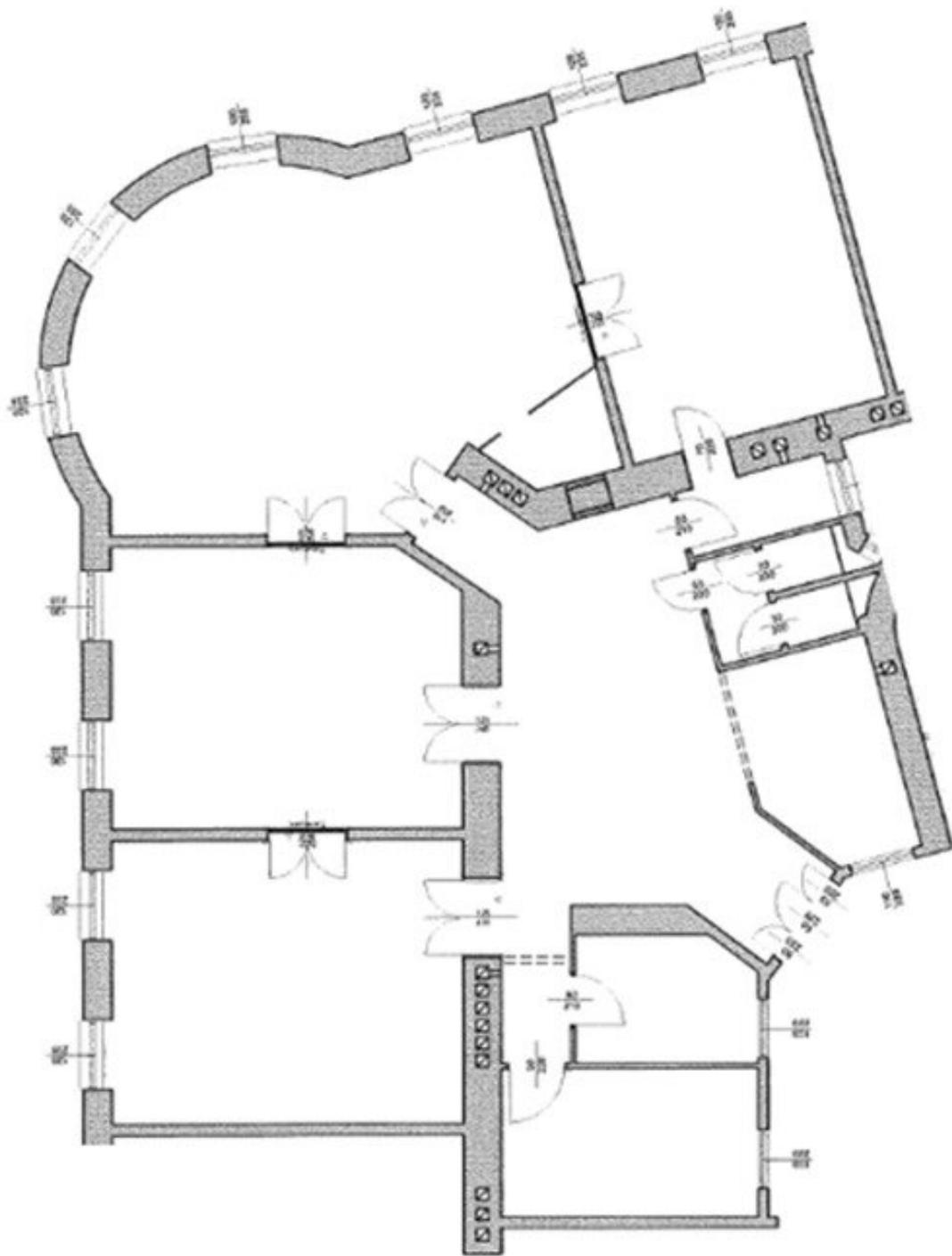












## **Objektbeschreibung**

**IN DER STIFTGASSE - ECKE SIEBENSTERNGASSE GELANGT DIESES 200 m<sup>2</sup> ALTBAUBÜRO ODER KANZLEI, PRAXIS IM 1. LIFTSTOCK ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer/Empfang, 4 Zimmer, Küche, Badezimmer mit WC, 2er-WC-Anlage mit Waschgelegenheit, Abstellraum**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss**
- + 2 separate WCs mit Waschgelegenheit**
- + Flügeltüren, Parketten, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Telefonanschluss**
- + Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + HWB 114,4 kWh/m<sup>2</sup>a**
- + Sofortbezug möglich**

**Lage**

**STIFTGASSE ECKE SIEBENSTERNGASSE mit bester Infrastruktur des 7. Bezirks (Burggasse, Neubaugasse, Mariahilferstraße, Stiftgasse, Kirchengasse, Lindengasse, Museumsquartier, Volkstheater) sowie**

**perfekten Verkehrsverbindungen wie die U2 und U3-Station Volkstheater, U3-Station Neubaugasse bzw. die Linien 49 (52), 13A, 48A + N49 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete € 3.991,00 inklusive Betriebskosten, Aufzug, Manip., 20 % MwSt.**

**Heizung und Strom werden separat zur Vorschreibung gebracht!**

**Kautions: € 15.970,00 per Überweisung;**

**3BMM Vermittlungsprovision: € 11.973,60 inkl. 20 % MwSt**

**Vergebührung beim Finanzamt**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U2 und U3-Station Volkstheater, U3-Station Neubaugasse bzw. die Linien 49 (52), 13A, 48A + N49 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap