

**Traumhafte Bürofläche mit Fernblick | Nahe Augarten & Wallensteinstraße | befristet**



**Objektnummer: 501**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	116,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.247,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.495,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,26 €
<b>USt.:</b>	299,11 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien

T 06645245486  
H +43 664 524 54 86

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









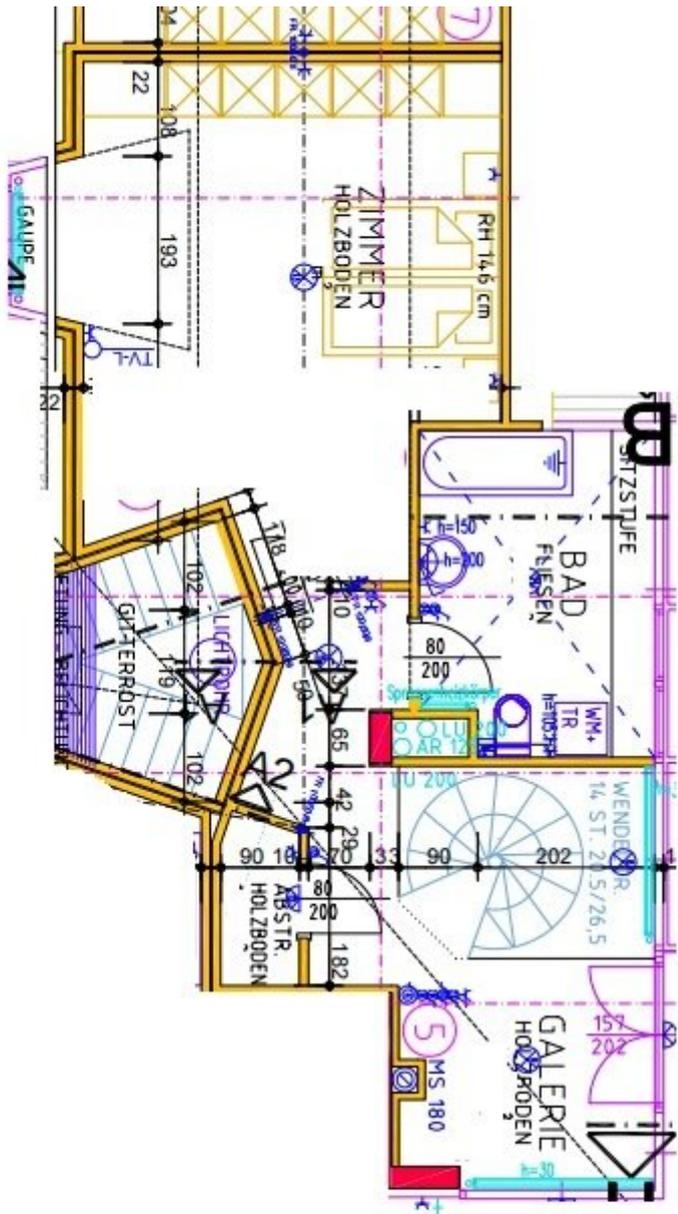












## Objektbeschreibung

Werden Sie auch oft gefragt, **WO** Sie arbeiten? Nahe Augarten, zentrumsnah und umgeben von gehobener Küche. Wie hört sich das an?

### Objektadresse:

1200 Wien, Brigittagasse 16/DG/24

### Zimmeraufteilung:

1 großer Büroraum mit Küche, 2 separate Bürozimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum, Kunden- WC

### Eckdaten zum Büro:

- **befristeter Mietvertrag (5 Jahre)**
- **Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein (keine Arztpraxis, Psychotherapiepraxis u.ä, keine Vereine)**
- ab sofort verfügbar
- **2 Terrassen mit Fernblick**
- neue Einbauküche wird eingebaut
- **Etagenheizung (Fernwärme)**

### Einmalkosten (bei MV-Abschluss zu bezahlen):

- Kautions: **€ 8.900,00**

- **provisionsfrei**
- **keine Mietvertragserrichtungskosten**
- Mietvertragsgebühr **€ 646,00**

**Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!**

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.**

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten. Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzes vertraulich behandelt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap