

**UNBEFRISTET, HOFRUHELAGE, 106 m2 Gewerbefläche  
mit 41 m2 Terrasse, 4 Zimmer, Küche, Sanitäranlagen,  
Parketten**



**Objektnummer: 2141**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	105,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaltmiete (netto)	1.059,40 €
Kaltmiete	1.314,72 €
Betriebskosten:	255,32 €
USt.:	262,94 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

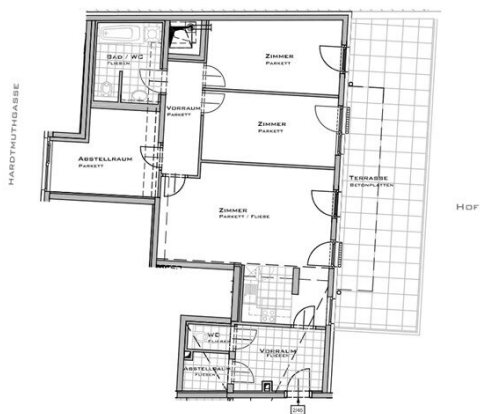
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien





























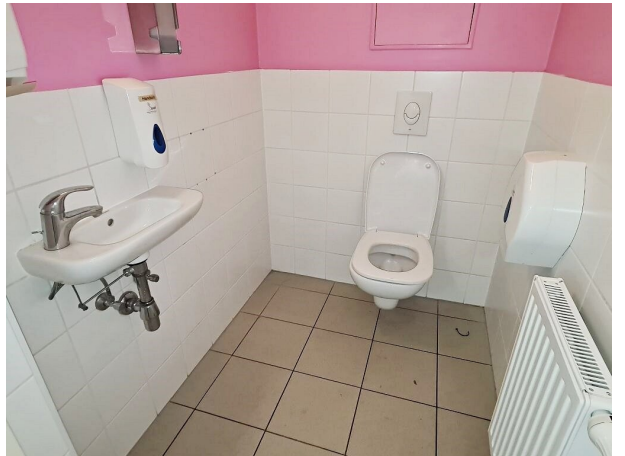




















HARDTMUTHGASSE



HOF

## **Objektbeschreibung**

**IN DER HARTMUTHGASSE GELANGT DIESE CA. 105,94 m<sup>2</sup>  
GEWERBEFLÄCHE MIT CA. 41,20 m<sup>2</sup> TERRASSE IM ERDGESCHOSS ZUR  
UNBEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 4 Zimmer, Kochnische, ca. 41,20 m<sup>2</sup> Terrasse Badezimmer mit  
WC, separates WC und Abstellraum**

**Ausstattung:**

- + ca. 41,20 m<sup>2</sup> Terrasse (südlich)**
- + Küche mit Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und  
Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + geräumiger Abstellraum**
- + Parkettböden, Fliesenböden**
- + hauseigene SAT/TV-Anlage, Telekabelfernsehanschluss**
- + Gegensprechanlage**
- + Aufzug**
- + Kinderspielplatz, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**
- + HWB 31,80 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**



**HARTMUTHGASSE ECKE BERNHARDTSTALGASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Troststraße, Gudrunstraße, Holbeingasse, Bernhardtstalgasse, Quellenstraße, Amalienbad, Laaer Berg) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.577,66 inklusive Betriebskosten, 20 % MwSt**

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

**Kaution: € 4.750,00 per Überweisung**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 4.732,99 inkl. 20 % MwSt.**

**Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrags: € 349,00 inkl. MwSt. (HV IMV GmbH)**

**unbefristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe.**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

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

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

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein**

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap