

**UNBEFRISTET, HOFRUHELAGE, 106 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
mit 41 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaltmiete (netto)	1.059,40 €
Kaltmiete	1.314,72 €
Betriebskosten:	255,32 €
USt.:	262,94 €
Provisionsangabe:	

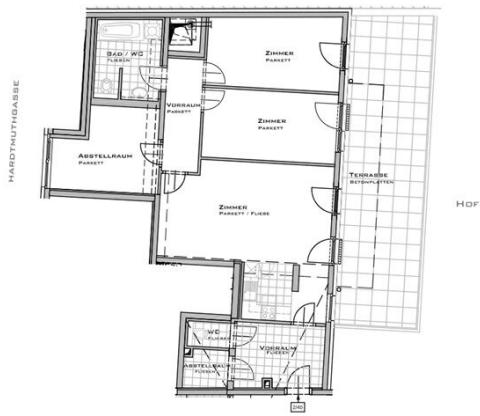
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

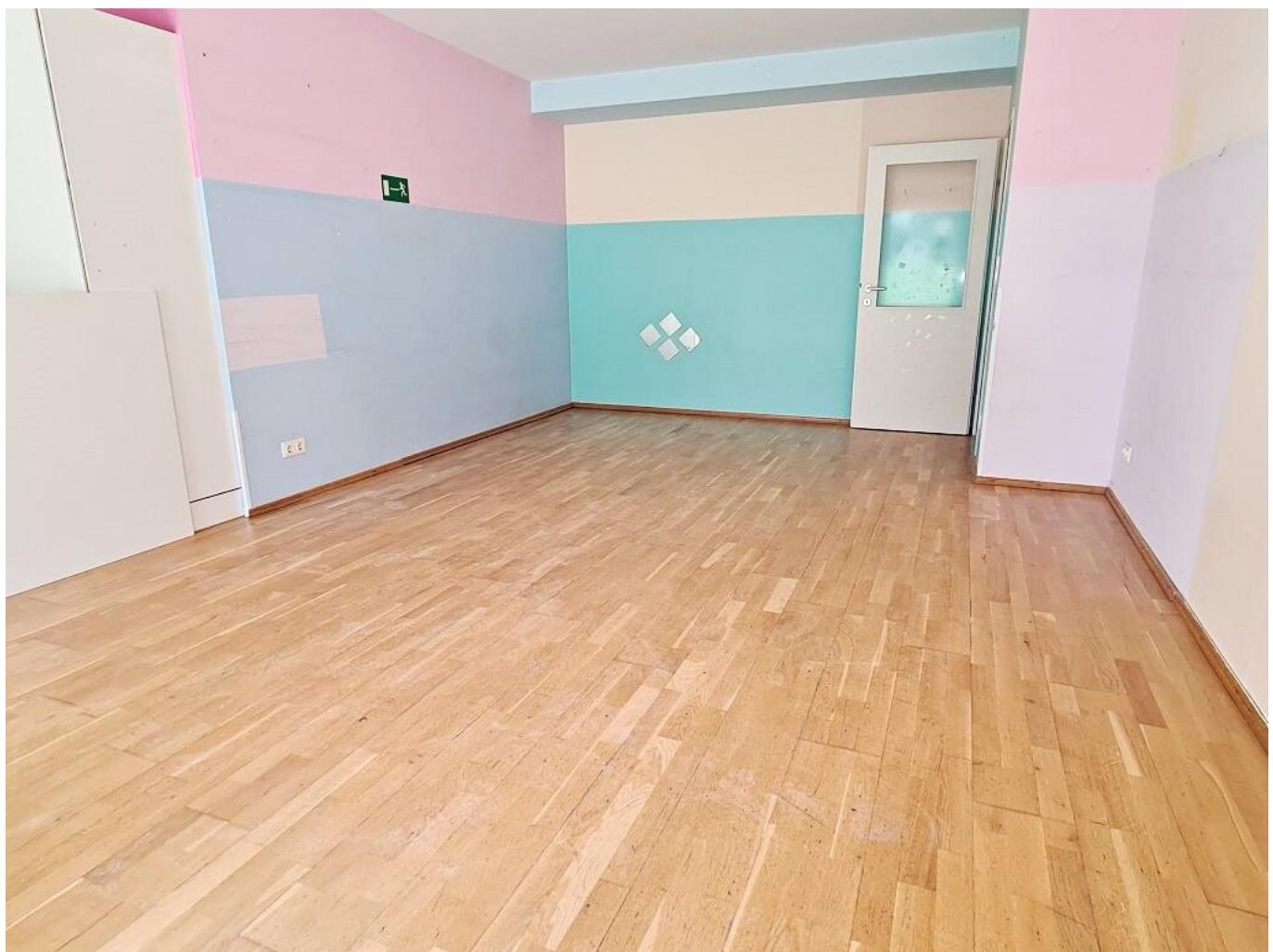


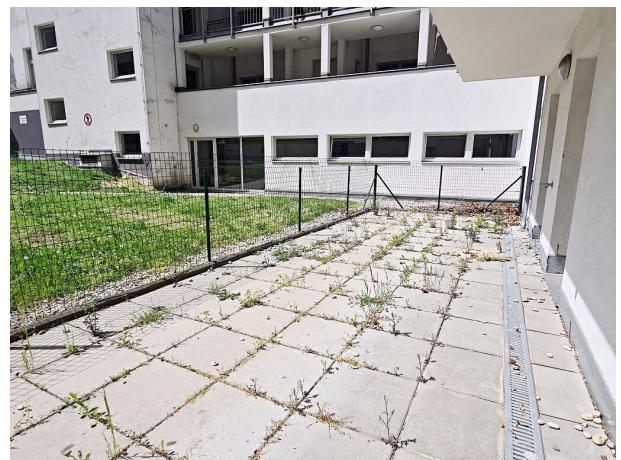
**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien

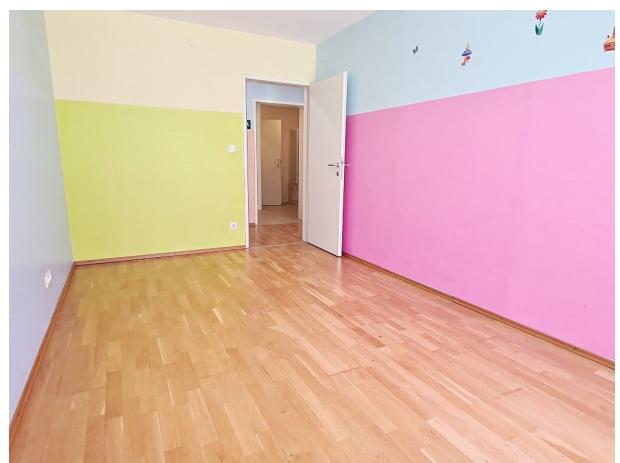
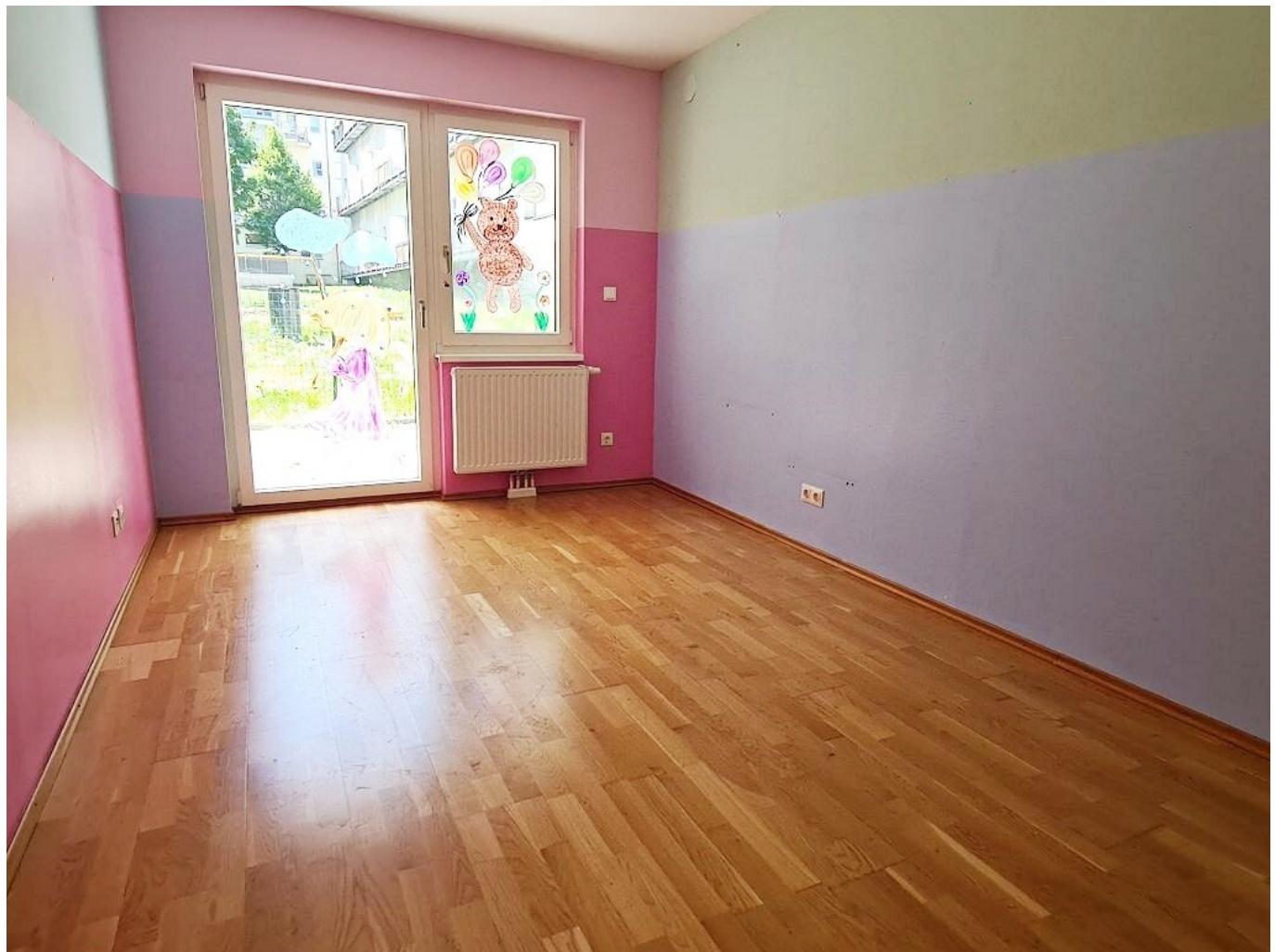










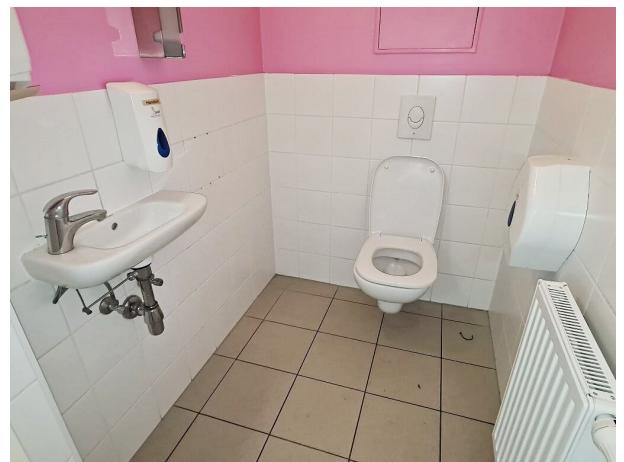
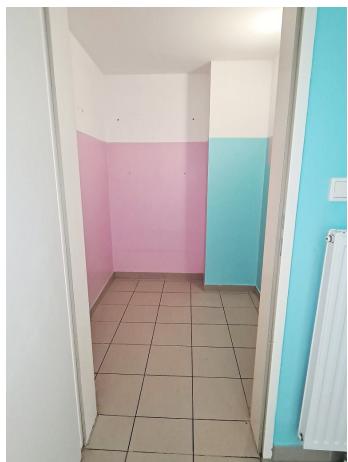
















HARDTMUTHGASSE



## **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, Holbeingesasse, 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 Schnellbahlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.**

### **Sonstiges**

**Gesamt miete: € 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 Kündigungsverzicht, 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 Schnellbahlinien 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