

**Büro/Praxis/Atelier mit großzügiger Raumhöhe und
südseitiger Gartenterrasse in 1170 Wien**



Objektnummer: 37905

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,77 m ²
Gesamtfläche:	44,77 m ²
Bürofläche:	31,14 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	5,30 m ²
Keller:	2,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaltmiete (netto)	555,57 €
Kaltmiete	624,17 €
Betriebskosten:	62,30 €
USt.:	124,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

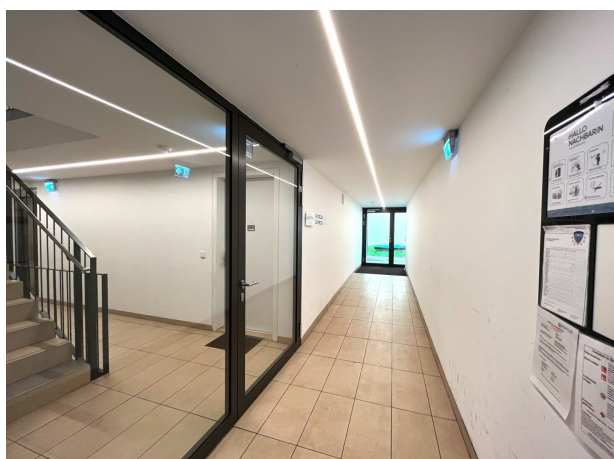
Ihr Ansprechpartner













four
real



TOP 25 EG

WNFL.: 31,14 m²
TERRASSE: 5,85 m²
GARTEN: 7,78 m²

- 1 VORRAUM
- 2 WC
- 3 BAD
- 4 WOHNKÜCHE
- 5 TERRASSE
- 6 GARTEN



ÜBERSICHT GRUNDRISS



ÜBERSICHT SCHNITT

PARKETT
FLIESEN
TERRASSENPLATTEN
RASEN

WWW . HOT-ARCHITEKTUR . AT

04. FEB. 2016 UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INSBESONDERE INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.
DIE MÖBLIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.

Objektbeschreibung

1170 | Stenergasse

Zur Vermietung gelangt dieses helle, charmante Büro/Atelier in der Stenergasse im 17. Bezirk,

welches sowohl durch die großzügige Raumhöhe von 2,90 Meter, als auch durch die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Gartenblick besticht und sich im hofseitigen Trakt eines 2018 fertiggestellten Neubauhauses, befindet. Das Büro ist aktuell noch bezogen und kann nach Abstimmung mit dem Vormieter besichtigt werden.

ECKDATEN:

- 31,14 m² Bürofläche
- 7,40 m² Terrasse
- 5,30 m² Garten
- 2,01 m² Keller

RAUMAUFTeilUNG:

- zentraler Vorraum
- großzügiges, offenes Arbeitszimmer samt Küche
- separates WC
- Badezimmer mit Walk-in Dusche
- sonnige, ruhige und hofseitig ausgerichtete Terrasse mit kleinem Gartenanteil

AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung
- wärmegeämmte Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren
- hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Sicherheitseingangstüre WK3
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Parkettboden
- modern verflieste Bäder
- Videogegensprechanlage
- Genehmigung zum Einbau von Klimageräten liegt vor
- Terrasse mit Plattenbelag, Außenbeleuchtung, Wasseranschluss
- Fahrradraum & Einlagerungsraum
- Baujahr: 2018

KONDITIONEN:

- **monatl. Gesamtmiete: € 749,00 (inkl. 20% USt.)** (Für unecht steuerbefreite Mieter/

Bei Vermietung ohne USt. muss das aliquote Umsatzsteuer-Äquivalent ersetzt werden.)

- **Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Finanzamtsvergebührung: € 449,40**
- **Beziehbar:** nach Vereinbarung mit dem Vermieter

Die Fotos stammen noch aus der Vorvermietung (Stand Juni 2023).

*Die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien** ist als Doppelmakler tätig und weißt auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.*

Die anmietende Partei zahlt im Erfolgsfall an die Firma **360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete zzgl. Betriebskosten. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. *Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap