

**Fichtegasse: saniertes 3 bis 4 -Zimmer Büro in schönem
Stilaltbau**



Objektnummer: 378

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	113,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaltmiete (netto)	1.804,57 €
Kaltmiete	2.101,00 €
Betriebskosten:	246,50 €
USt.:	420,20 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

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

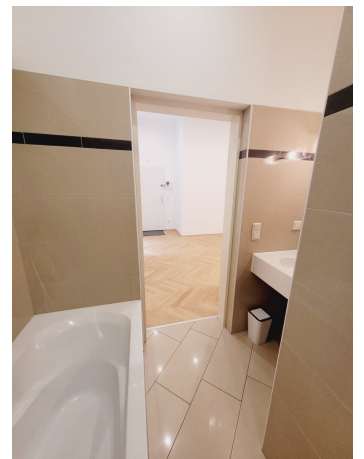




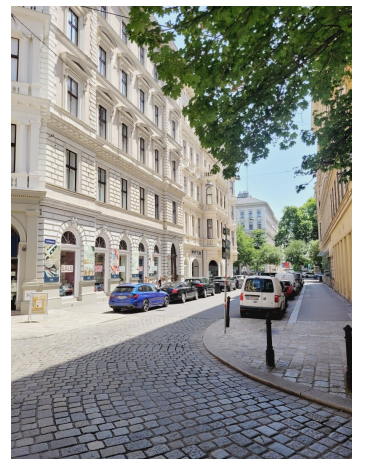


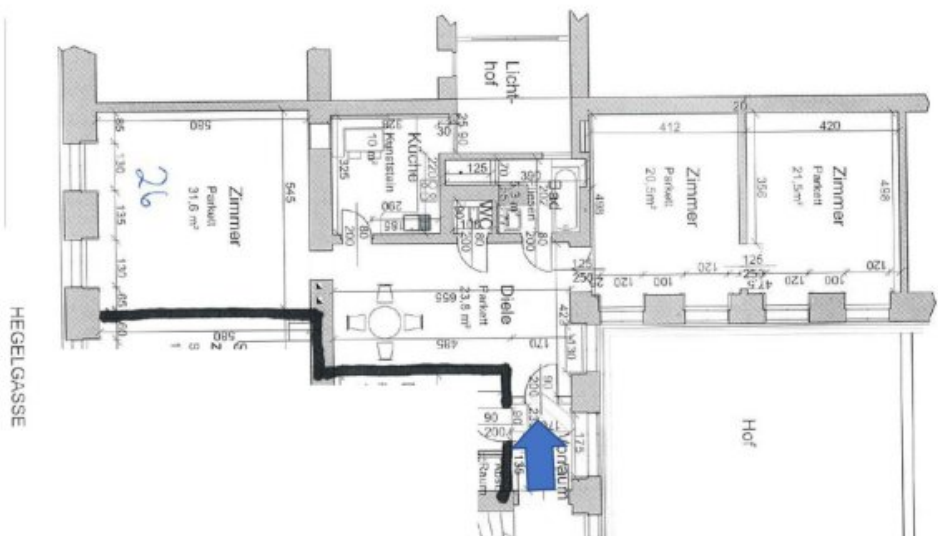












Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt ein stilvolles 3 bis 4-Zimmer Büro in der **Fichtegasse - Nähe Stadtpark**

Das Haus:

Schöner Wiener Stilaltbau in zentraler Lage. Beste Verkehrsanbindung durch die nahe gelegenen Straßenbahnen 2, 71 und D, die Autobusse 2A und 4A sowie die **U4 (Station Stadtpark)**. Beste Einkaufs-, Erholungs- und Versorgungsinfrastruktur in nächster Umgebung.

Das Büro:

Dieses ca. **113,5 m²** große Büro liegt im **ersten Liftstock** und besteht aus:

- sehr großer Vorraum
- ein großer Raum, nordwestseitig auf die Hegelgasse
- zwei Räume, südostseitig in den Innenhof
- Küche mit umfassender Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

Dem Büro ist ein Entréebereich vorgelagert. Vom hier aus betritt man das Büro über den **großzügigen Vorraum**, der aufgrund seiner Größe als Büroraum oder **Empfangsraum** nutzbar ist. Linkerhand geht es in den ersten großen Raum, der auf die Hegelgasse schaut. Im Vorraum nach links, gelangt man in zwei aufeinanderfolgende Räume, die in den **ruhigen Innenhof** ausgerichtet sind. Im Vorraum gibt es drei weitere Türen. Eine führt in die Küche, welche mit einer **umfangreich ausgestatteten Einbauküche** eingerichtet ist. Eine Tür führt ins Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist. Die dritte Tür führt in das separate WC. Der Vorraum, die Küche und Badezimmer haben jeweils ein Fenster in einen **Lichthof**.

Im Vorraum und allen Aufenthaltsräumen sind **Parkettböden** verlegt. Die Küche, das Bad und das WC sind verflies. Der Aufzug beginnt erst im Hochparterre, daher ist das Büro nicht barrierefrei erreichbar. Das Büro wurde saniert und befindet sich in einem **sehr guten Zustand**.

Weiters:

- Parkettböden, hohe Fenster und Flügeltüren
- Vorbereitung für etwaige Klimaanlage
- Vorhangstangen und Vorhanghalter in allen Räumen
- teilweise Rollos zwischen den Kastenfenster
- Gasetagenheizung
- Telekabel eingeleitet
- Aufzug

Die Miete:

Das Büro wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. Die monatliche **Nettomiete beträgt EUR 2.101.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.804,57
- Betriebskosten EUR 247,50
- Liftkosten EUR 48,93
- Umsatzsteuer 20% EUR 420,20

Monatsmiete inklusive 20% Umsatzsteuer somit EUR 2.521,20

Kaution: EUR 8.000.-

einmalige Bearbeitungsgebühr: EUR 500.- inkl. 20% USt

Mietvertragsgebühr Finanzamt: EUR 1.512.-

Vermittlungshonorar: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Der Mieter muss **vorsteuerabzugsberechtigt** sein. Ohne UID-Nummer ist eine Anmietung nicht möglich.

Bei Interesse an dem Objekt senden Sie bitte eine Anfrage unter Angabe der geplanten Nutzung über die Anfragefunktion. Dann übermitteln wir Ihnen gerne das Exposé und weitere Informationen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.