

**Mietfreistellung für 3 Monate - Freundliches Büro/Nähe  
Alois-Drasche-Park unbefristet zu mieten!**



Büro 1

**Objektnummer: 1128**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	165,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,63
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.359,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.696,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	336,23 €
<b>USt.:</b>	339,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75

H +43 660 110 22 35

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





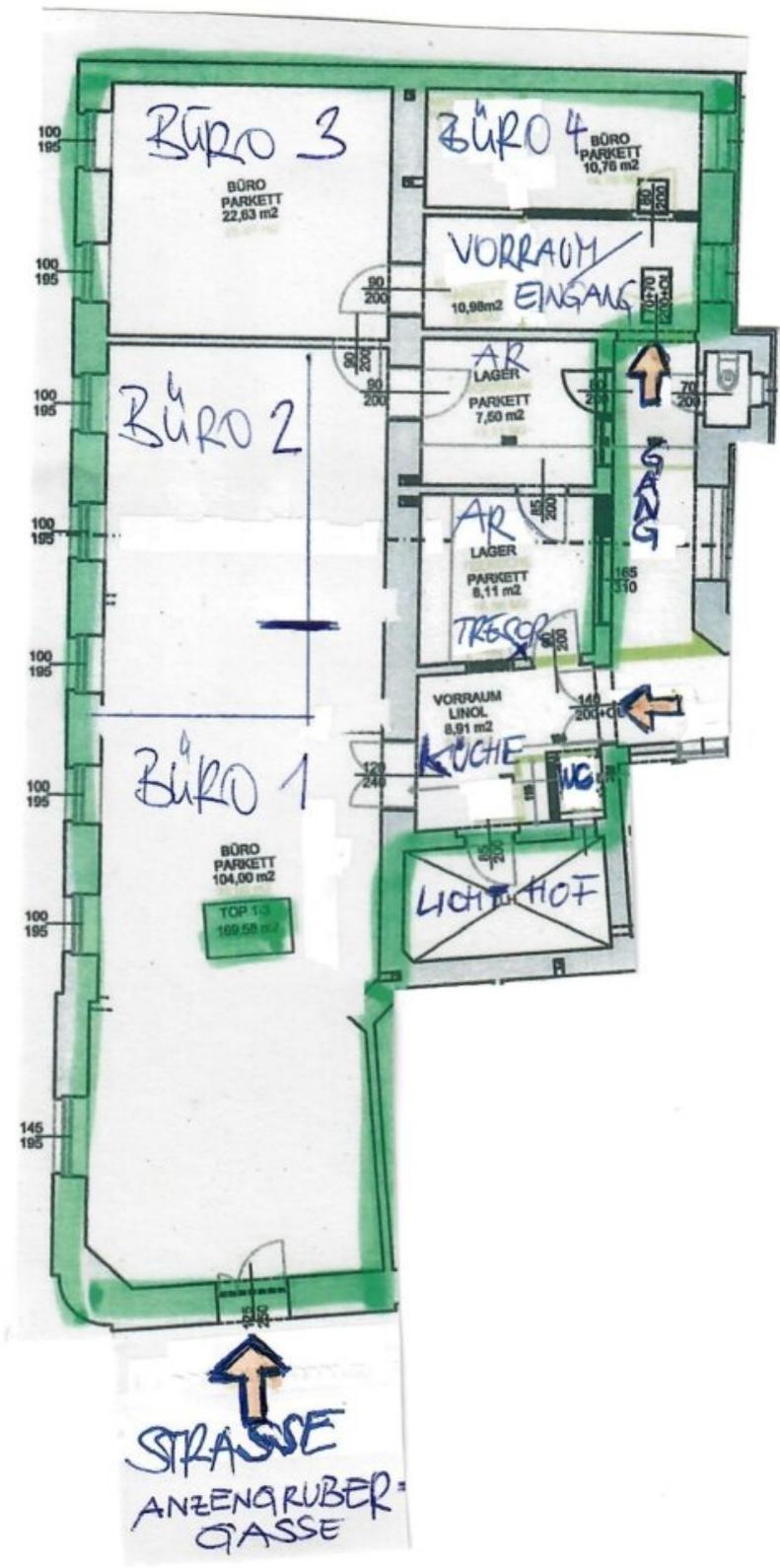












## Objektbeschreibung

In der Nähe des Alois-Drasche-Parks gelangt dieses freundliche Büro im Erdgeschoss ab sofort zur unbefristeten Vermietung.

**Für die ersten drei Monate gewährt die Vermieterin eine Mietfreistellung!**

Dieses Objekt im Ausmaß von 165 m<sup>2</sup> kann als Ordination oder Büro genutzt werden und verfügt über drei Eingänge (zwei Eingänge vom Stiegenhaus aus) und auch einen straßenseitigen Eingang.

Eine branchenfreie Vermietung ist möglich, wir denken an eine Ordination, Architekten, Werbeagentur oder ähnliche Berufe.

**Einschränkend ist an Personen, welche „unecht steuerbefreit“ sind, eine Vermietung leider nicht möglich.**

**Die Vermietung erfolgt zu einem Hauptmietzins von netto € 8,20 pro Quadratmeter zzgl. Betriebskosten netto € 2,00/m<sup>2</sup> plus 20 % USt.**

### Raumaufteilung

- 1 großes loftähnliches Büro mit einem straßenseitigen Zugang
- 2 weitere größere Büros
- 1 kleineres Büro, hofseitig ausgerichtet
- zwei Vorräume
- 1 Teeküche
- 2 Toiletten
- 2 Abstellräume einer davon mit einem großen Tresor ausgestattet.

### Ausstattung:

- ein straßenseitiger Zugang
- zwei Zugänge vom allgemeinen Stiegenhaus aus

- Teeküche

### **Infrastruktur im Gebäude:**

- Im Haus gibt es einen Telekabelanschluss.
- Rad- und Kinderwagenabstellraum

### **Infrastruktur:**

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kaffeehäuser, Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Die Straßenbahnlinien 1, 18, 62, Station: Kliebergasse, sind in einer Entfernung von 200 Meter erreichbar.
- Ebenso die Schnellbahn und die Badner Bahn.
- In 2 Stationen ist der Hauptbahnhof erreichbar.

### **Laut Energieausweis vom 31.3.2023**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 89,2 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Energieklasse C.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

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.