

**REPRÄSENTATIVES TEILWEISE  
SANIERUNGSBEDÜRFTIGES ALTBAUBÜRO -  
SCHWARZENBERGPLATZNAHE**



**Objektnummer: 9961**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	14,12 €
<b>Kaltmiete</b>	14,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



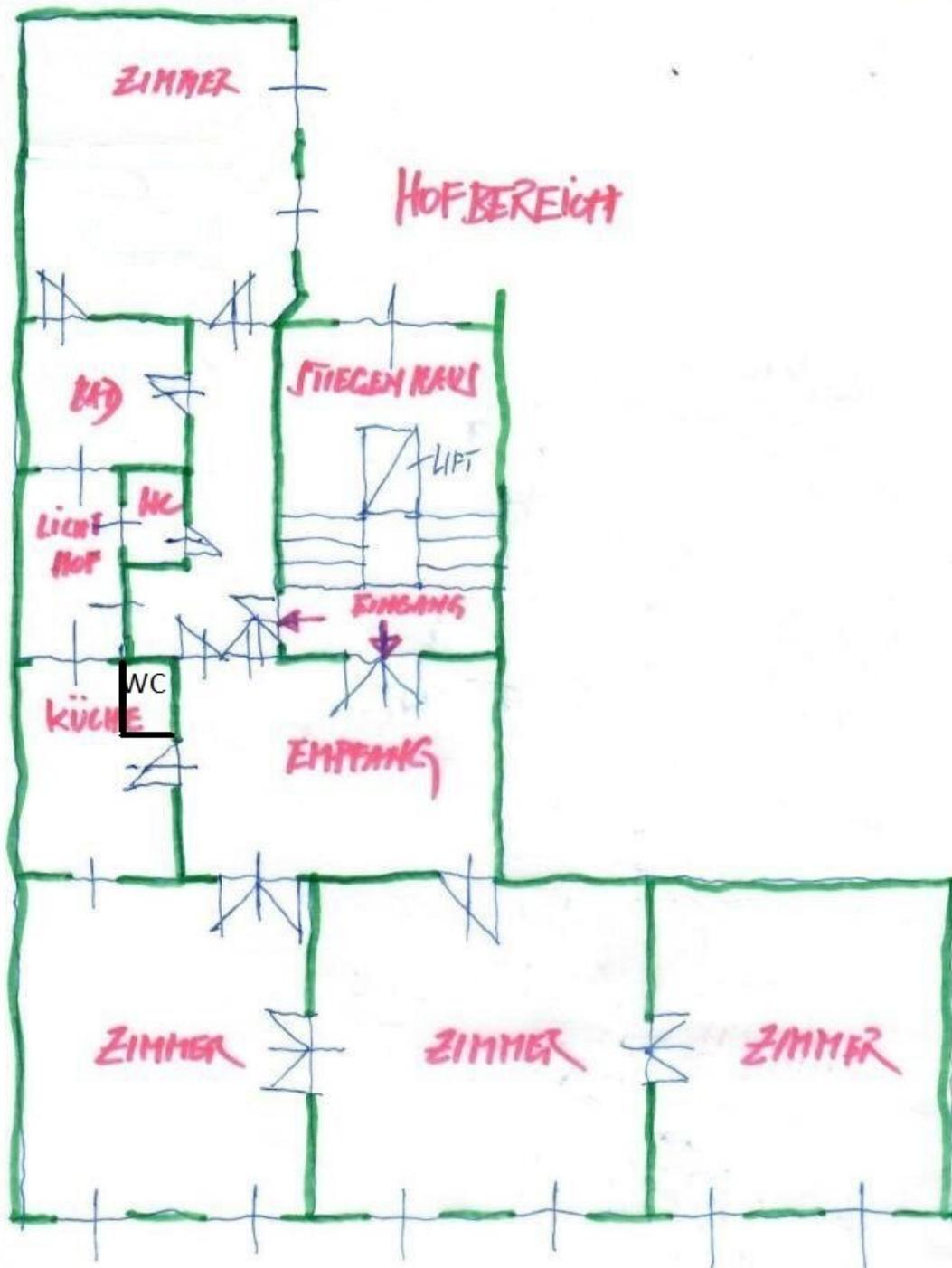
**Dipl.-Ing. Peter Wittmann**

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien

T +43 1 405 98 91  
H +43 676 780 76 73







## Objektbeschreibung

**Das 1. Bild ist nach der Sanierung des Büros ein Stockwerk höher aufgenommen worden!**

**TEILEWEISE SANIERUNGSBEDÜRFTIGES BÜRO - 14,12 € Nettomiete pro Quadratmeter wenn die Sanierung teilweise selbst durchgeführt wird.**

**Aufteilung in 2 Einheiten möglich - der zur Straße hingehende Teil z.B. als BÜRO und der zum Hofbereich hingehende als PRIVATER BEREICH.**

**Helles repräsentative Altbau Büro im 1. Stock mit Lift, Nähe Schwarzenbergplatz.**

Die Eigentümer erneuern die gesamte Elektrik und sämtliche Fenster werden renoviert bzw. die hofseitigen komplett erneuert. Im Badezimmer könnten die sanitären Gegenstände abmontiert werden, somit könnte der Raum als Stauraum/Archiv genutzt werden. Auch die beiden WCs werden von den Eigentümern saniert.

Es bleiben dann noch die Kosten für die Malerarbeiten, den Anstrich der Türstöcke und Türen und das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens, welche der Mieter übernimmt.

Es kann vereinbart werden, dass die ersten 3 Monate lediglich die Betriebs- und Aufzugskosten iHv. derzeit € 659,51 zzgl. 20 % MwSt. zu bezahlen sind, danach wird ein Nettohauptmietzins von € 2.600,- (14,12€/m<sup>2</sup>) vorgeschrieben.

### Eckdaten

- mind. 3 Büroräume zur Straße oder 4 mit dem Empfang beim Eingang 32,44 m<sup>2</sup> / 37,30 m<sup>2</sup> / 33,74 m<sup>2</sup>
- Empfang 27,55 m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer im Teil des Hofbereichs

- Küche
- Bad und 2 WCs

Klimaanlage möglich !

### **Kosten für teilweise unsaniert:**

- Miete netto: € 2,600,00
- Betriebskosten netto: € 659,51
- Miete netto plus BK: 3.259,51
- 20% MwSt.: € 651,90
- Gesamtkosten: € 3.911,41
- Kautiön: 3 MM
- Provision: 3 MM

### **Lage**

beim Schwarzenbergplatz

### **Infrastruktur**

NEUE TIEFGARAGE GEGENÜBER DES BÜROS

sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

### **Verkehrsanbindung**

U-Bahn 1, 2 und 4. Station Karlsplatz

diverse Straßenbahnen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der neuen EU-Bestimmungen nur komplette Anfragen (Name, Tel. Nr, Email) zu einem Besichtigungstermin führen.

## **Bei Interesse melden Sie sich**

**bitte bei mir unter [+ 43 676 780 76 73](tel:+436767807673).**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap