# REPRÄSENTATIVES TEILWEISE SANIERUNGSBEDÜRFTIGES ALTBAUBÜRO - SCHWARZENBERGPLATZNÄHE

**Objektnummer: 9961**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Gesamtfläche:** | 184,00 m² |
| **Bürofläche:** | 184,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 105,20 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 14,12 € |
| **Kaltmiete** | 14,12 € |

**Provisionsangabe:**

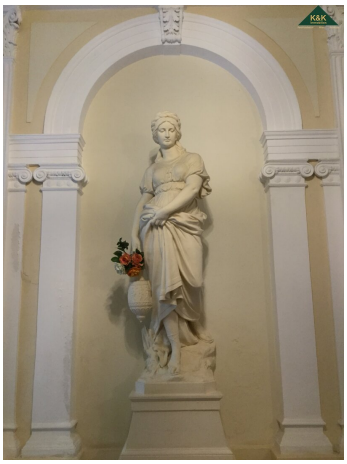
3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

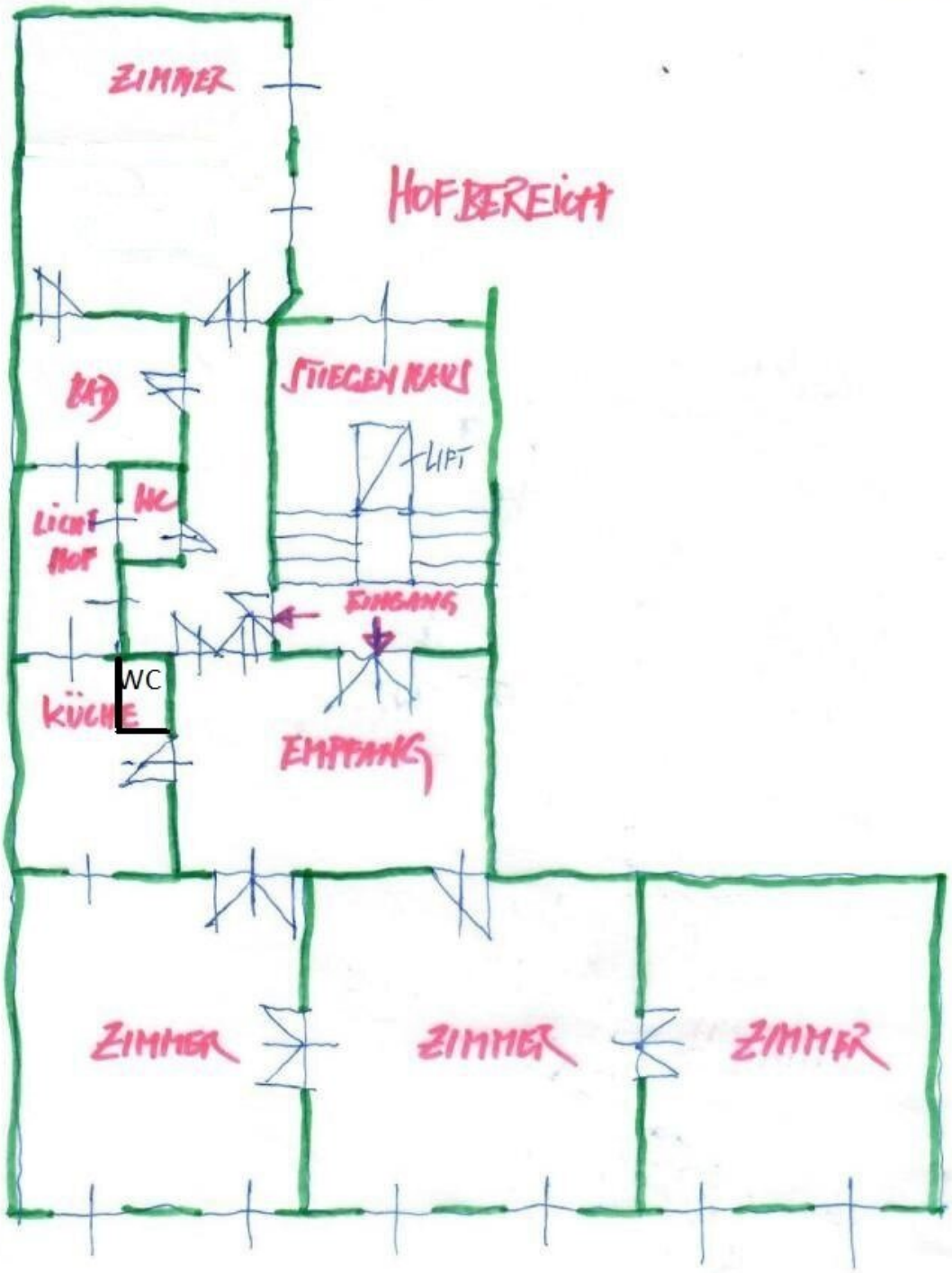
**Dipl.-Ing. Peter Wittmann**

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

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



GARAGE BEIM PALAIS SCHWARZENBERG


ZIMMER
HOFBEREICH
BAD
STIEGENHAUS
LIFT
LICHT HOF
WC
EINGANG
WC
KÜCHE
EMPFANG
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER

# 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 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€/m2) vorgeschrieben.

## Eckdaten

- mind. 3 Büroräume zur Straße oder 4 mit dem Empfang beim Eingang 32,44 m² / 37,30 m² / 33,74 m²

- Empfang 27,55 m²

- 1 Zimmer im Teil des Hofbereichs

- Küche

- Bad und 2 WCs

Klimaanlage möglich !

## Kosten für teileweise 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

- Kaution: 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.

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