

## **Einzelbüro - Mariahilfer Str. - Garten und Dachterrasse - kleine Gemeinschaft**



**Objektnummer: 4760/634**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreasgasse 6
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	489,09 €
Kaltmiete	602,63 €
Miete / m <sup>2</sup>	13,97 €
Betriebskosten:	93,54 €
Heizkosten:	42,37 €
Sonstige Kosten:	20,00 €
Provisionsangabe:	

1.680,00 € inkl. 20% USt.

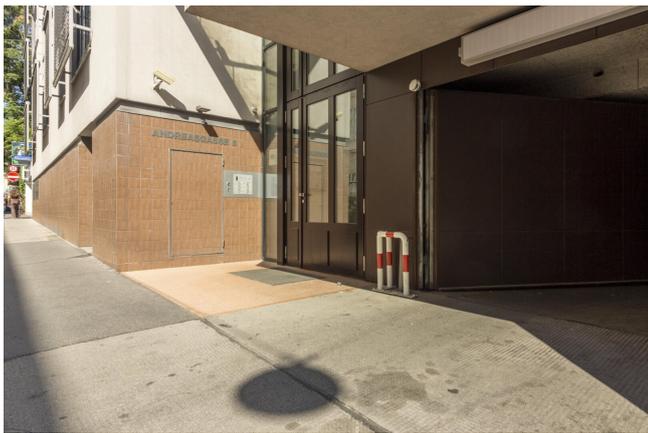
## Ihr Ansprechpartner

















# Objektbeschreibung

## Provisionsfrei!

Bürozimmer in kleiner Bürogemeinschaft (6 andere Räume) mit Zugang zum grünen **Gemeinschafts-Garten und der sonnigen Dachterrasse!**

Seitengasse von der Mariahilfer Straße. **Garagenplatz im Haus** (noch) auf Wunsch verfügbar.

Dieses Zimmer verfügt über ca. 22 m<sup>2</sup> Bürofläche und Fenster auf zwei Seiten, mit Blick auf der Mariahilfer Straße. Am Boden ist derzeit Büro-Teppich verlegt, aber wenn der Interessent auf die Gratisperiode verzichtet, kann ein Parkett verlegt werden. (Wird es sowieso in allen Räumen in 2024 - ohne Aufpreis)

Das Büro kann 24 Stunden 7 Tage die Woche verwendet werden, eine Reinigung der Allgemeinflächen wird wöchentlich durchgeführt und der Garten wird auch gepflegt. Garten, Küche und (2) WCs werden von nur 5 kleinen Büros geteilt - sind voll ausgestattet mit Küchengeräten, Essplatz, Küchenutensilien, Kleingeräte (Kaffeemaschine) und Gartenmöbel.

Der Garten ist besonders im Sommer sehr beliebt, da eine deutlich niedrigere Temperatur als auf der Straße vorhanden ist. Das W-Lan reicht auch bis zum Garten, was sogar das Arbeiten im Freien ermöglicht.

Momentan schaut er, der Jahreszeit entsprechend, eher weniger beeindruckend aus, aber das wird sich wieder im Sommer ändern.

Repräsentatives Haus Baujahr 2001, mit Aufzug, Fahrradraum und Garage.

**Miete Inkl. Betriebskosten: 582,63 €**

Heizung, Strom, Internet, Warmwasser: 62,37 €

**Gesamtbelastung p. M. 645,00 netto**

zzgl. MwSt.: 128,14 €

inkl. MwSt.: 773,14 €

Kaution: 3 Monatsmieten

Provision: 1.400 € + MwSt. (REDUKTION!!!)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <150m

Klinik <50m

Krankenhaus <700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <175m

Universität <375m

Höhere Schule <825m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <175m

#### **Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <175m

Polizei <50m

#### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap