

## Büro Gumpendorfer Straße - mit hauseigener Tiefgarage



Luftbild google maps

**Objektnummer: 202/08030**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	242,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Gesamtmiete	3.825,82 €
Kaltmiete (netto)	2.420,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,00 €
Betriebskosten:	709,92 €
USt.:	637,64 €
Sonstige Kosten:	58,26 €
Provisionsangabe:	
	3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/35243879  
H 0664/43 99 923  
F 02742/352438 - 3



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

### **Großzügiges Büro mit TIEFGARAGE in zentraler Lage**

#### Lage:

Das Büro befindet sich zwischen den U-Bahnstationen Zieglergasse (U3) und Pilgramgasse (U4) und ist von beiden U-Bahnstationen in 5 bis 10 Gehminuten sehr gut öffentlich zu erreichen. Durch die hausinterne Tiefgarage ist aber auch das Parken kein Problem. Nahversorger und Restaurants befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

#### Raumaufteilung:

Die Bürofläche befindet sich im vierten Stock. Die Nutzfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

Vorraum, WC-Gruppe, 4 zentral begehbarer Büroräume, Gang, Abstellraum

#### Tiefgarage:

Im Tiefgeschoß befindet sich eine Garage. Es sind genügend Stellplätze vorhanden und können je nach Bedarf separat angemietet werden.

#### Vertragsdauer:

Der Eigentümer bietet ein langfristiges bzw. unbefristetes Mietverhältnis.

#### Beheizung:

Die Beheizung des Büros erfolgt mittels Zentralheizung. Ein Akonto hierfür wird aktuell in Höhe von € 464,60 zzgl Ust. vorgeschrieben.

#### Kühlung:

Die Kühlung des Büros erfolgt mittels zentral. Ein Akonto hierfür wird aktuell in Höhe von € 262,00 zzgl Ust. vorgeschrieben.

#### Nebenkosten:

- a) Kaution: drei Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührungen: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht nach Vereinbarung ab sofort zur Verfügung,

#### Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### Energiekennzahl:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Energieausweis für Bürogebäude

HWB: 39,4 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

fGEE: 1,14

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Vermieterin aufgrund wiederkehrender Beauftragungen hin.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN