

**Büro mit Gartenblick und Erker in Bestlage neben dem Schubert-Museum! Gartennutzung inklusive!**



**Objektnummer: 3968**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	90,97 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	90,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.364,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.655,65 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	291,10 €
<b>USt.:</b>	331,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7







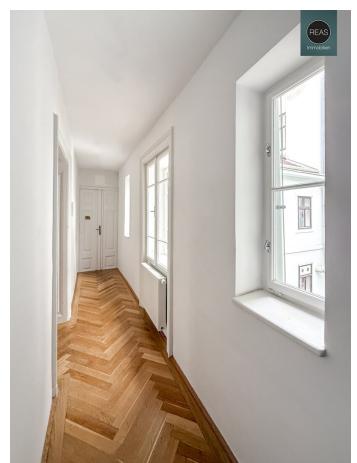




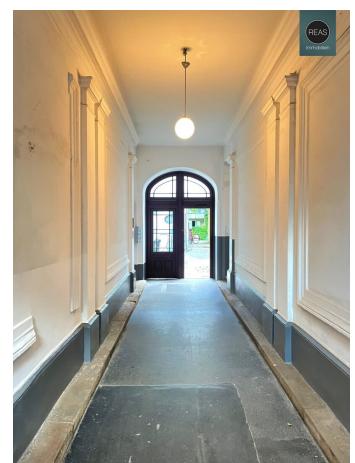










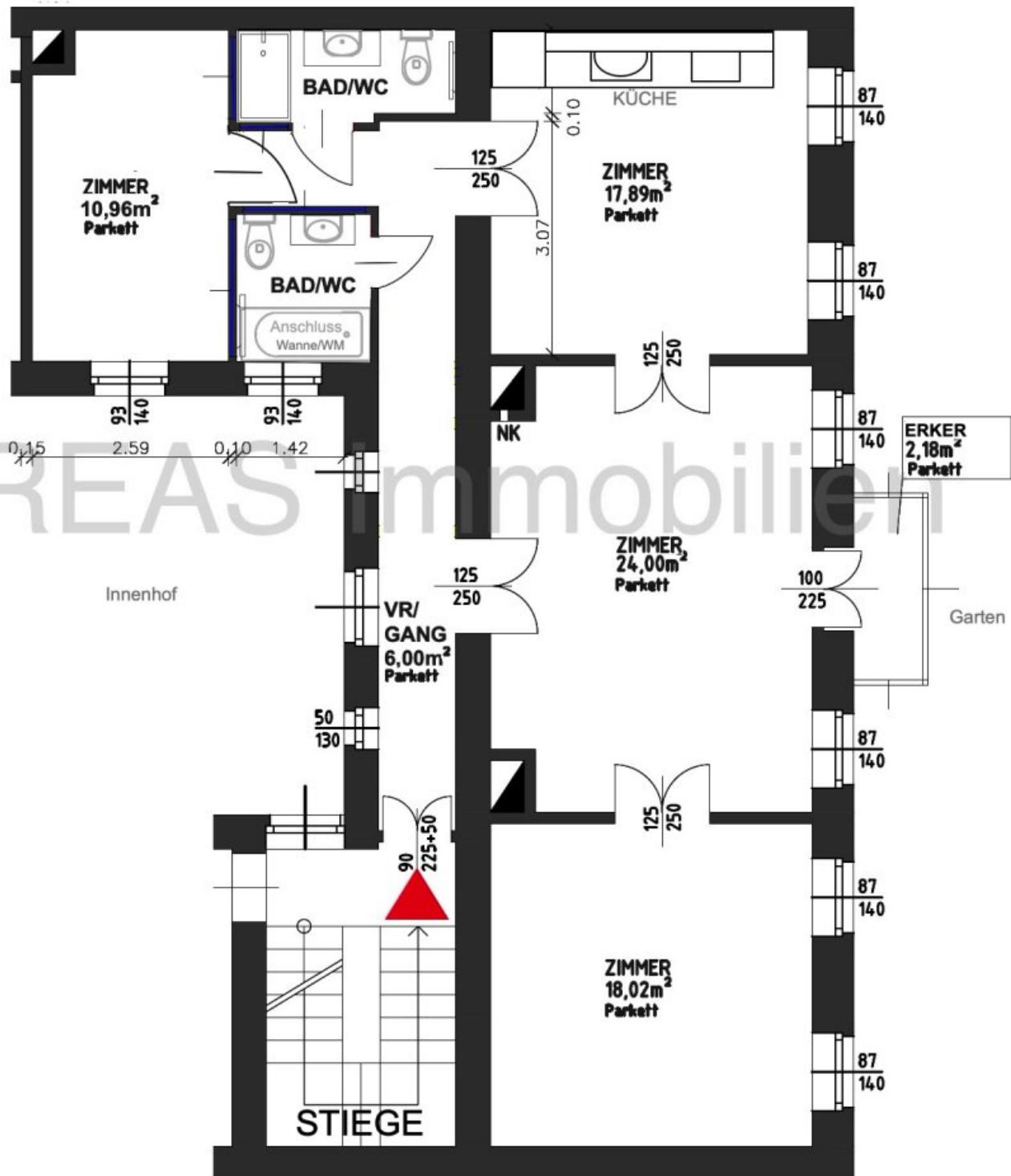




# 1. OG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung als Büro steht eine gepflegte und vor einiger Zeit komplett renovierte Immobilie neben dem Schuberthaus und der Himmelpfortstiege.**

**Die sehr hochwertige Immobilie befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) in absoluter Ruhelage mit Blick auf den Garten und den Innenhof und besteht aus:**

- 1 Vorraum/Gang
- 1 Zimmer (Gartenseite) mit Grünblick und wunderschönem Erker
- 1 Zimmer (Gartenseite) inkl. Einbauküche mit allen Geräten (Herd, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombi, Geschirrspüler, Waschbecken)
- 1 Zimmer (Gartenseite)
- 1 Zimmer (Hofseite)
- 1 Bad mit WC, Dusche, Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper sowie Oberlichten
- 1 Bad mit WC, Anschluss für Badewanne bzw. Waschmaschine, Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper sowie einem Fenster

Das Haus verfügt außerdem über einen wunderschönen und ruhigen Garten zur allgemeinen Nutzung für alle Mieter des Hauses.

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Echtholz-Parkettböden, Flügeltüren, Einbauküche mit allen Geräten, IT Verkabelung, uvm.

**Lage:** Die Straßenbahnlinien 37 & 38 (Canisiusgasse) halten quasi vor der Türe. 700m bis zur U6 Währingerstraße / Volksoper sowie FH-Wien, Wifi Wien.

**Miete:** Netto € 15,-/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Netto € 1.364,55 zzgl. Betriebskosten Netto € 291,10 = Netto Gesamt € 1.655,65 zzgl.  
20% Ust. € 331,13 = Brutto Gesamt € 1.986,78 /Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Vertragserrichtungsgebühr:** Netto € 364,60 zzgl. 20% Ust.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Hinweis: Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap