

**SIEBENBRUNNENGASSE! KLIMATISIERTES 266 m<sup>2</sup> Büro  
oder Kanzlei, 4 Zimmer, weiter teilbar, Teeküche,  
Nebenräume, Ecke Zentagasse**



**Objektnummer: 2377**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.624,53 €
<b>Kaltmiete</b>	3.296,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	671,45 €
<b>Heizkosten:</b>	452,97 €
<b>USt.:</b>	749,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

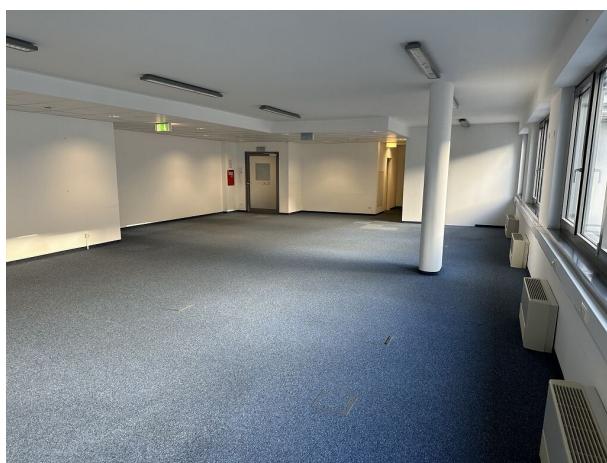
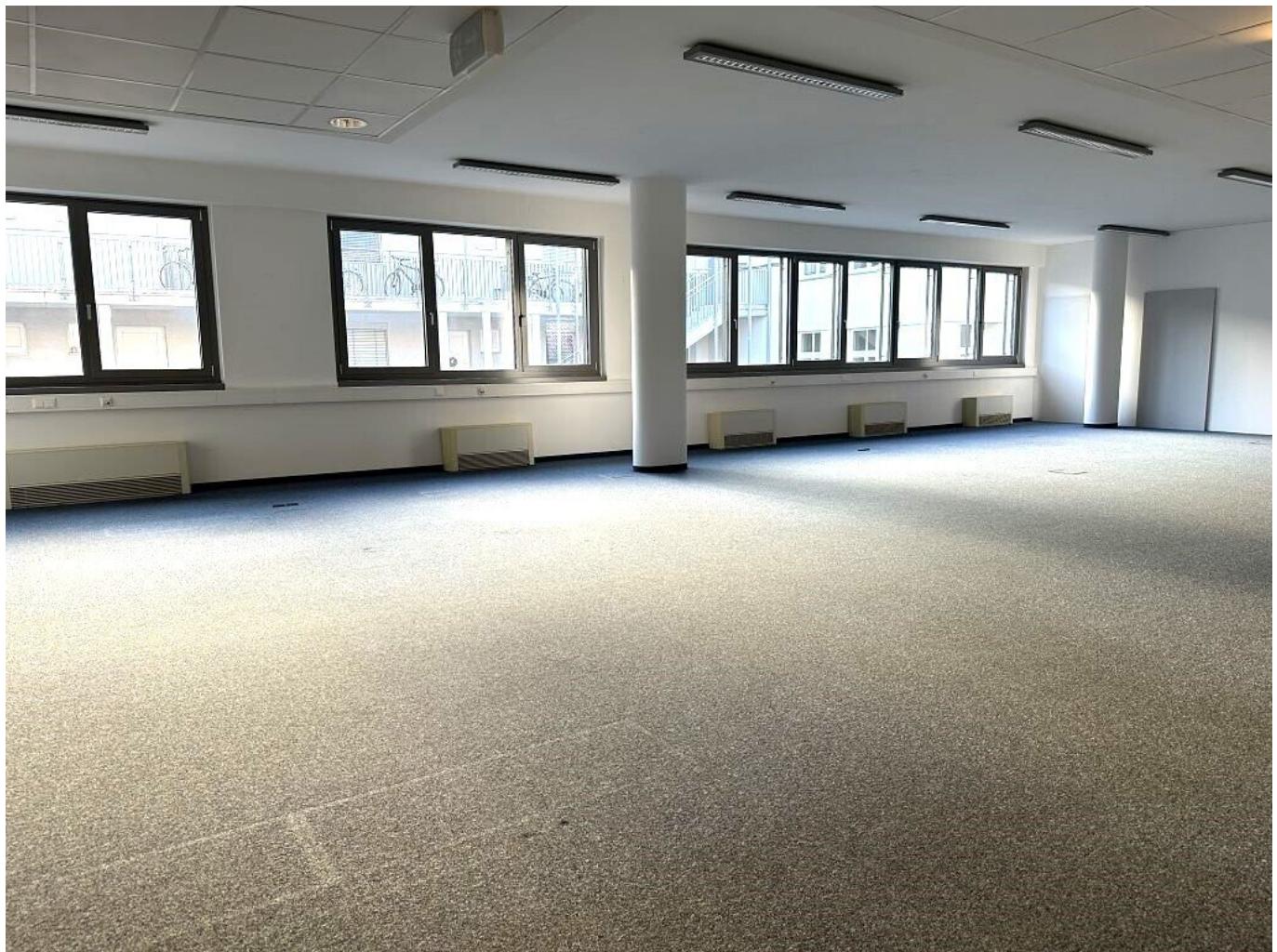
## Ihr Ansprechpartner



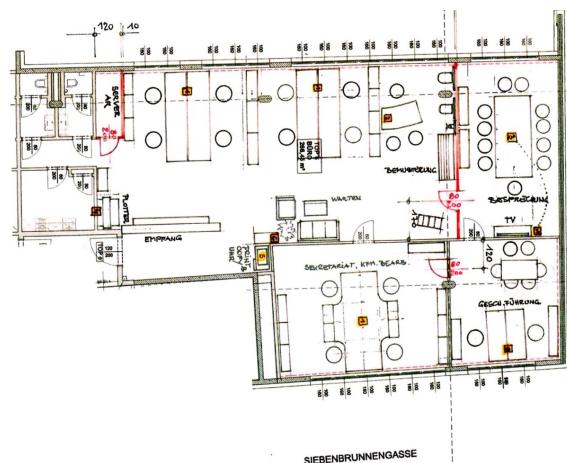
**Martin Ros**

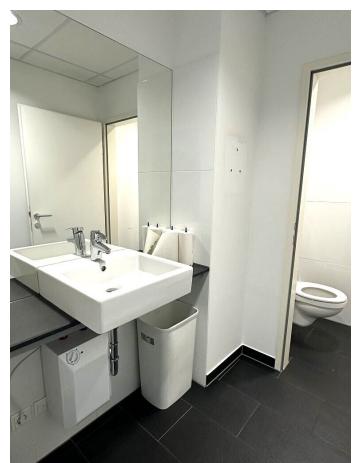
ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14 / 9

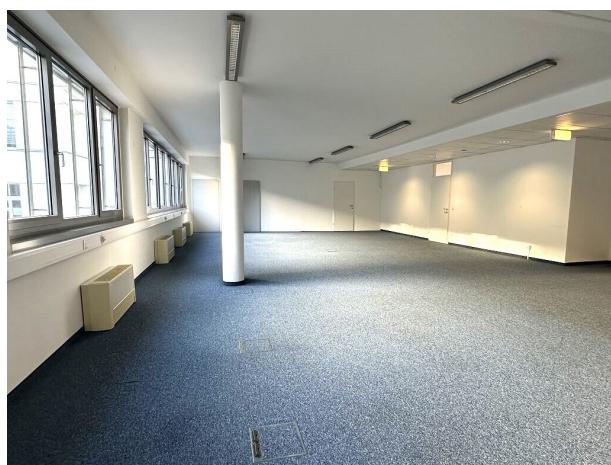














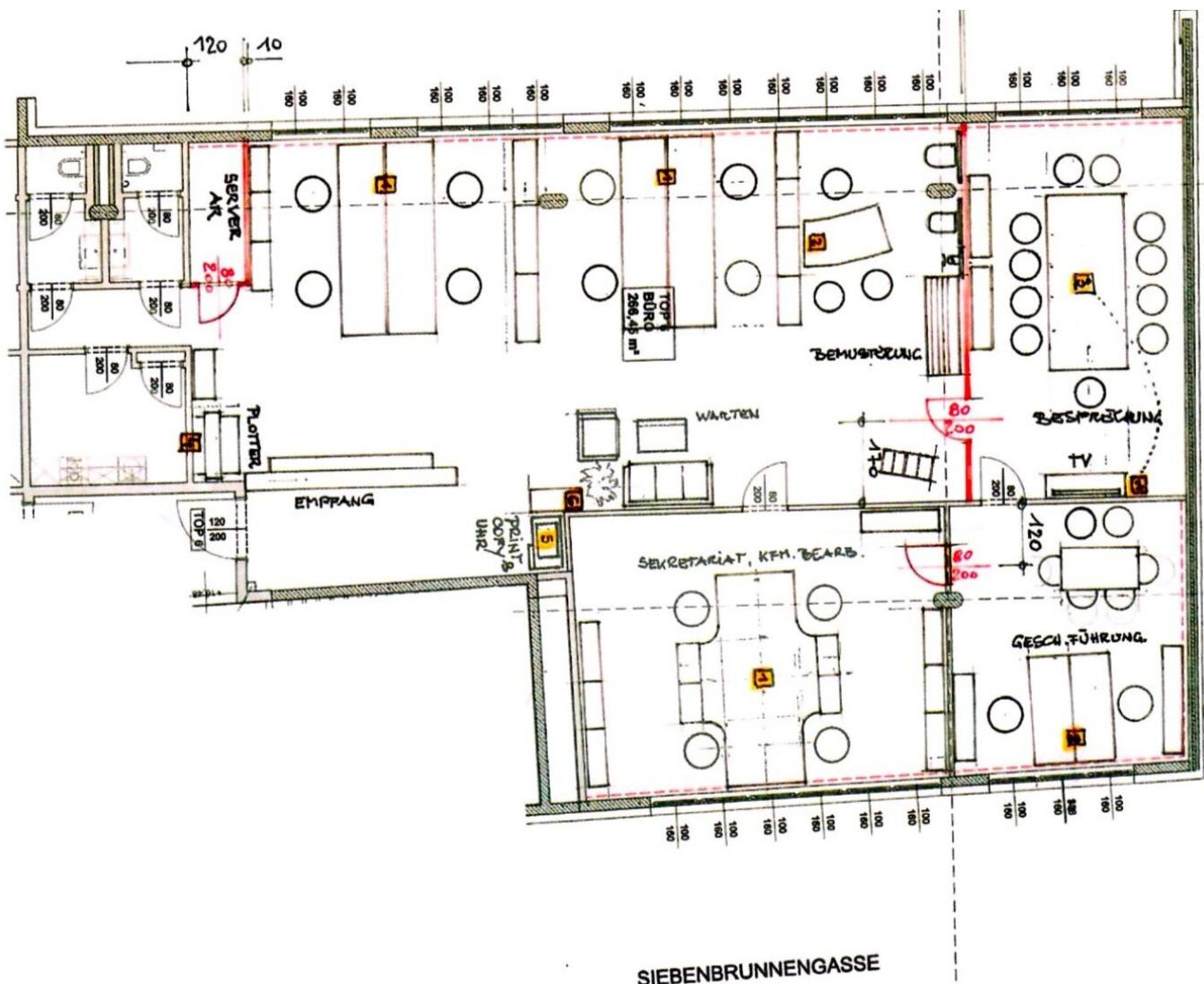












## Objektbeschreibung

**IN DER SIEBENBRUNNENGASSE BEI ZENTAGASSE / WIEDNER HAUPTSTRASSE GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 266 m2 BÜRO ODER KANZLEI ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer / Empfangsbereich, 4 Büroräume (weiter teilbar), Teeküche, 2 separate WC's, Abstellraum/Serverraum;**

**Tiefgaragenstellplätze können zu einer Gesamt miete von € 145,00 inkl. 20 % MwSt. per Monat angemietet werden.**

**Die Anmietung durch unecht steuerbefreite ist nicht möglich!**

### **Ausstattung:**

- + Personenaufzug**
- + barrierefrei**
- + großer Empfangsbereich**
- + 4 Büroräume - weiter teilbar**
- + Teeküche mit kompletter Einbauküche**
- + elektrische Aussenjalousien**
- + 2 separate WC's mit Waschgelegenheit**
- + Abstellraum / Serverraum**
- + Fliesensteppiche sowie Fliesen in den Nassräumen**

- + Bodendosen für Netzwerk und Strom
- + Hauszentralheizung
- + Telefon- und UPC-Telekabelanschluss vorhanden
- + Tiefgarage
- + Sofortbezug möglich
- + HBW 33,05 kWh/m<sup>2</sup>

#### Lage

**SIEBENBRUNNENGASSE BEI ZENTAGASSE / WIEDNER HAUPTSTRASSE**  
mit perfekter Infrastruktur des 5. Bezirks (Wiedner  
Hauptstraße-Margaretenstraße) sowie guten Verkehrsanbindungen wie  
U4-Station Pilgramgasse und die Linien 62, 65, 12A, 13A + 14A sind in  
unmittelbarer Nähe

#### Sonstiges

**Gesamtmiete: € 3.956,18 inklusive  
Betriebskosten-Betriebskosten/Müll-Manip-20 % MwSt.,**

**Heizung und Kühlung: € 543,56 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**Strom, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Die Anmietung durch unecht steuerbefreite ist nicht möglich!**

**Kaution: € 13.500,00 per Überweisung;**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 13.499,22 inkl. 20 % MwSt.,**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Santner GmbH)**

**Vergebührung beim Finanzamt: ca. € 5.469,69**

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug nach Vereinbarung**

**Tiefgaragenstellplätze können zu einer Gesamtmiete von € 145,00 inkl. 20 % MwSt. per Monat angemietet werden.**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U4-Station Pilgramgasse und die Linien 62, 65, 12A, 13A + 14A sind in unmittelbarer Nähe**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap