

Nussdorfer Platz: Büro oder Praxis im 3. Stock - 5 Büroräume - Klimaanlage



Haus Nussdorfer Platz / Heiligenstädter Straße

Objektnummer: 5536

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Platz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Bürofläche:	139,85 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaltmiete (netto)	1.676,41 €
Kaltmiete	2.050,00 €
Betriebskosten:	348,84 €
Sonstige Kosten:	24,75 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete, zuzüglich 20 % MWSt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien



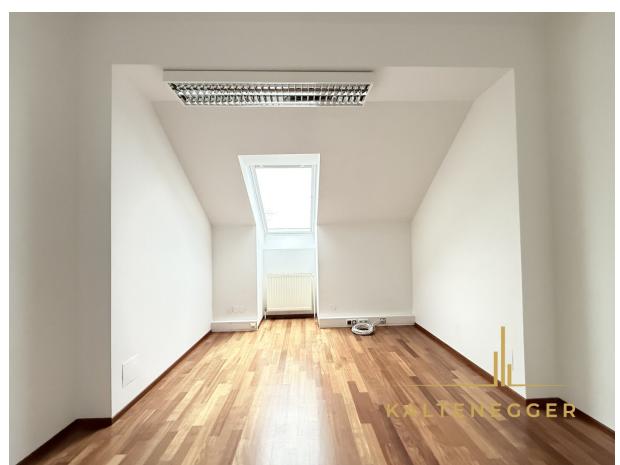
KALTENECKER



KALTENECKER



KALTENECKER





KALTENEGGER



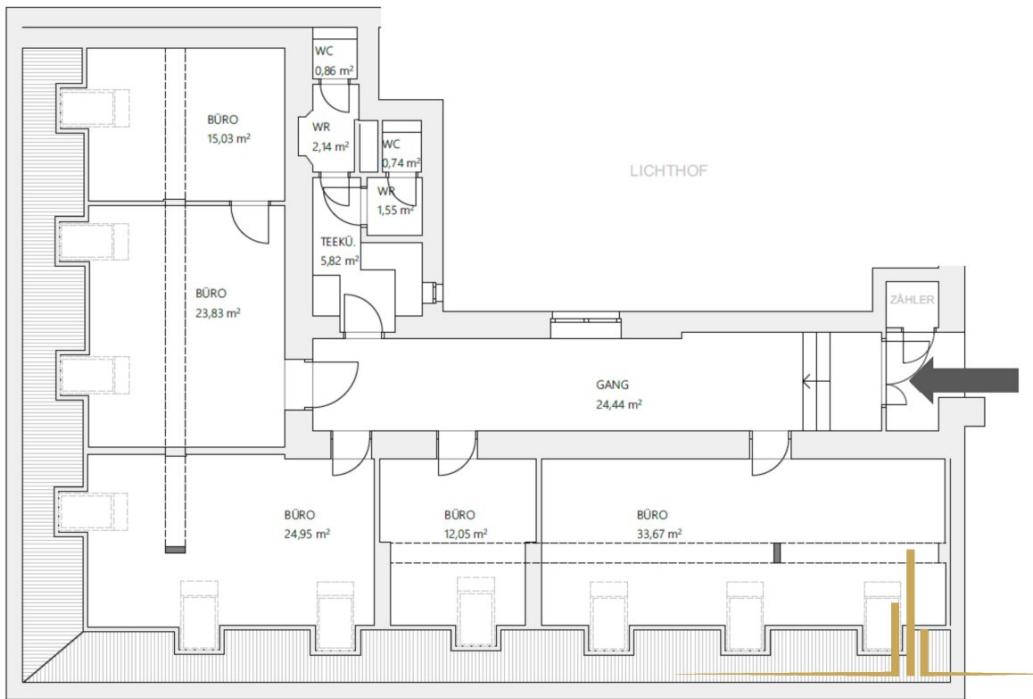
KALTENEGGER



KALTENEGGER







KALTENECKER

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein knapp 140 m² großes Büro mit 5 Büroräumen und Klimaanlage. Das Büro ist im 3. Geschoß eines sehr schönen Gründerzeithauses Baujahr 1900 am Nußdorfer Platz. Der Eingang ist ums Eck in der Heiligenstädter Straße 201.

Im Büro stehen Ihnen zur Verfügung:

- 5 Büroräume: 33,67 m² + 24,95 m² + 23,83 m² + 15,03 m² 12,05 m²
- 1 eingerichtete Teeküche 5,82 m²
- 2 WC's mit jeweils eigenem Waschraum davor
- Zentraler Vorraum mit breiter Eingangstüre

Grundrissplan liegt bei: 4 der 5 Büroräume sind zentral vom Gang her zu betreten - nur das Büro mit 15,03 m² ist nicht zentral betretbar. Die 5 Büroräume haben gesamt 109,53 m².

Monatliche Miete für das Büro:

1.676,41 € Nettomietentgelt (ca. 12 € / m²)

348,84 € Anteilige Hausbetriebskosten netto

24,75 € Anteilige Lift-Betriebskosten netto

2.050 € Gesamtmiete inkl. HausBK und Lift netto

410 € plus 20 % USt

2.460 € Gesamtbelastung inkl. USt, zu bezahlen

Nicht beinhaltet sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten des Büros:
Heizung/Warmwasser (Gas-Etagenheizung) und Strom.

Kaution nach Vereinbarung

Maklerprovision: 3 Monatsmieten netto + 20 % USt (6.150 € netto + 20 % USt)

Mietvertragsvergebühring an das Finanzamt: 1 % der Bruttomiete der Mietdauer (bei 10 Jahren Mietdauer 2.952 €)

Mietdauer: befristet auf 10 Jahre, 3 Jahre Kündigungsverzicht

Mietbeginn ab sofort möglich.

Anmietung vom Hauseigentümer.

Das Büro ist nicht barrierefrei.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage für Dauer parker - es können mehrere Stapelparker-Parkplätze im Haus zusätzlich zum Büro angemietet werden. Miete 100 € netto pro Monat und Stapel-Stellplatz. Vor dem Haus gibt es meist freie Parkplätze (Kurzparkzone).

Lage:

Der Nußdorfer Platz ist für Mitarbeiter und Kunden sehr gut zu erreichen - und bietet eine Vielzahl an Lokalen und Infrastruktur.

Infrastruktur:

direkt am Nußdorfer Platz sind: Billa, Putzerei, Kaltenegger Real, Polizeistation, in der Nähe eine Post und das Q 19

Gut zu erreichen, da:

- Station der Straßenbahn D am Nußdorfer Platz
- Gegenüber ist der Bahnhof Nußdorf mit der Schnellbahnstation für die S 40 - Vorortelinie
- Bus 38B
- Taxistand am Nußdorfer Platz
- VOR-Bus nach Klosterneuburg
- rasch auf der A23 über den Nußdorfer Wehr

Viele Möglichkeiten, selber oder mit Kunden essen zu gehen:

z.B. Plachutta Nußdorf, bekannte Heurige, Gasthof zum Renner, One Night in Beijing ..

Wir möchten auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen dem Abgeber und Kaltenegger Real hinweisen (frühere Beauftragung als Makler).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.