Brünnlbadgasse: 3 Zimmerbüro Nähe Alserstraße



Objektnummer: 407

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	86,07 m²
Bürofläche:	86,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 143,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaltmiete (netto)	997,20 €
Kaltmiete	1.172,64 €
Betriebskosten:	174,44 €
USt.:	117,36 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













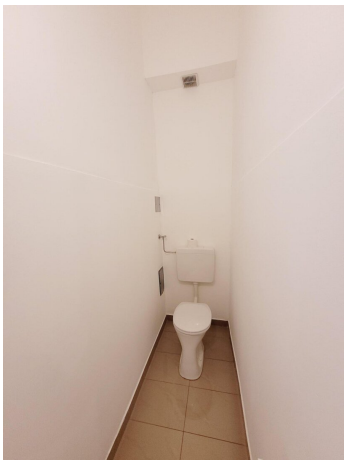






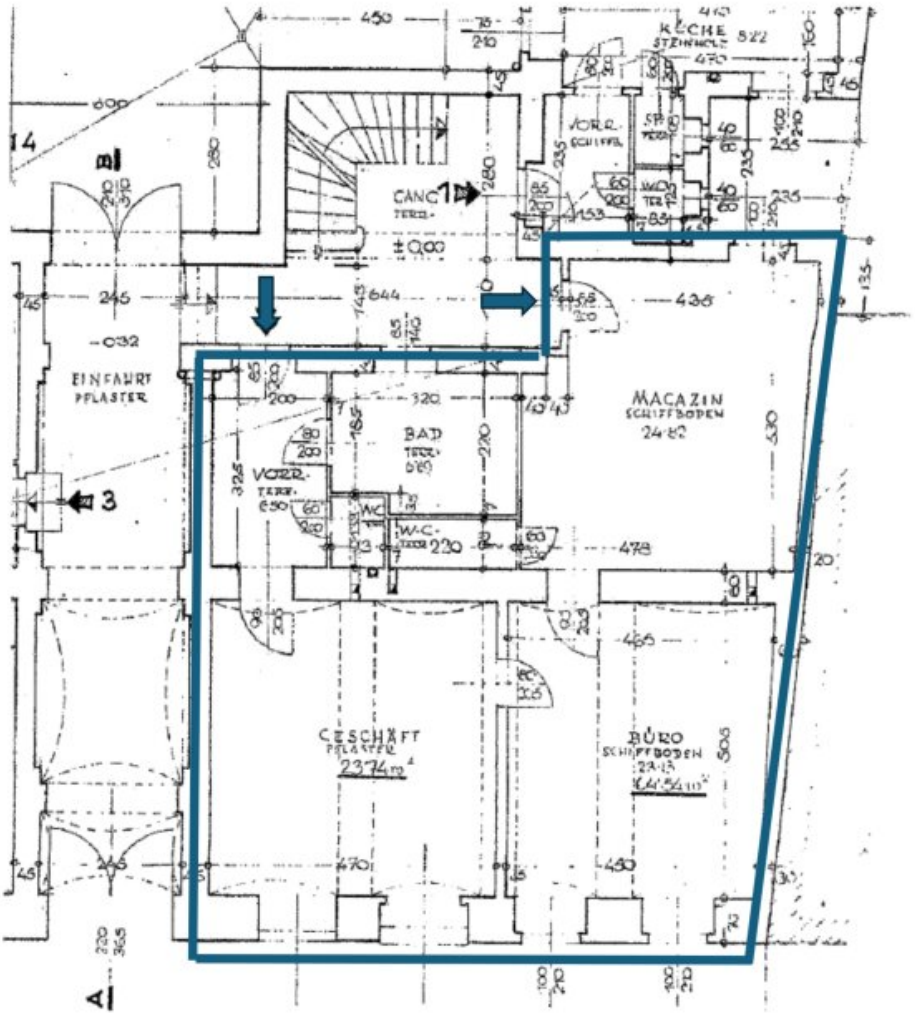











KÜCHE
CANG
EINFAHRT
PFLASTER
BAD
VORR.
W.C.
MAGAZIN
SCHIFFBODEN
24·82
GESCHÄFT
PFLASTER
2374 m²
BÜRO
SCHIFFBODEN
23·13
A1

Objektbeschreibung

Zur **befristeten** Vermietung gelangt ein gepflegtes 3-Zimmer Büro im Erdgeschoß eines ruhigen Altbaus in zentraler Lage Nähe Alser Straße (Brünnlbadgasse), Nähe U6 Alserstraße.

Das Haus:

Gepflegter Altbau in zentraler Wiener Lage. Sehr gute Verkehrsanbindung durch die U6 (Station Alser Straße), die Straßenbahnen 1, 43 und 44 sowie die U6 sind in Gehweite. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung. Beste Verkehrsanbindung zur Hauptuni, dem Alten AKH und der Medizin Universität.

Das Büro:

Dieses ca. **86,07 m²** große Büro liegt **straßen- und hofseitig** im Erdgeschoß. Es wurde vor einigen Jahren neu saniert, ist gepflegt und besteht aus:

- 2 Eingänge
- Vorraum
- 3 Zimmer
- Badezimmer (von zwei Seiten begehbar)
- 2 separate WC

Das Büro verfügt über **zwei Eingänge** vom Stiegenhaus und ist kreisförmig begehbar. Nimmt man den ersten Eingang gelangt man in den Vorraum. Von hier führt eine Tür in das **Badezimmer mit Dusche**. Eine zweite Tür führt in das erste WC. Geradeaus gelangt man in das erste Zimmer. Im ersten Zimmer befinden sich eine **Einbaubauküche** und zwei Fenster Richtung Straße. Von hier gelangt man weiter in das zweite Zimmer, ebenfalls mit zwei Fenstern zur Straße. Weiter geht es in das dritte Zimmer. Das dritte Zimmer hat einen eigenen Eingang vom Stiegenhaus, verfügt über eine Tür in das Badezimmer und hat ein separates WC. Das Fenster blickt in den dunklen Lichthof.

Weiters:

- eingerichtete Küche mit Geräten und Geschirrspüler
- eingerichtetes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage, Kunststofffenster, hohe Räume
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

Die Miete:

Das Büro wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 1.290.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 997,20
- Betriebskosten EUR 175,44
- Umsatzsteuer EUR 117,36

Einmalige Beträge:

- Kaution EUR 4.000.-
- Bearbeitungsgebühr EUR 480.-
- Vermittlungsprovision 3 Bruttomonatsmieten

- Mietvertragsgebühr Finanzamt EUR 804.-

Vermietung nur an **vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer**

Bei Interesse an diesem Objekt senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.