

**U3 STUBENTOR, PARKRING, 131 m2 Altbaubüro oder
Kanzlei, 6 Zimmer, Küche, 4. Liftstock, Stadtpark-Nähe**



Objektnummer: 2398

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parkring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,89 m²
Zimmer:	6
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 92,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaltmiete (netto)	1.743,09 €
Kaltmiete	2.054,69 €
Betriebskosten:	284,90 €
USt.:	410,94 €
Infos zu Preis:	

Anpassung der Betriebs- und Aufzugskosten per April 2026!

Provisionsangabe:

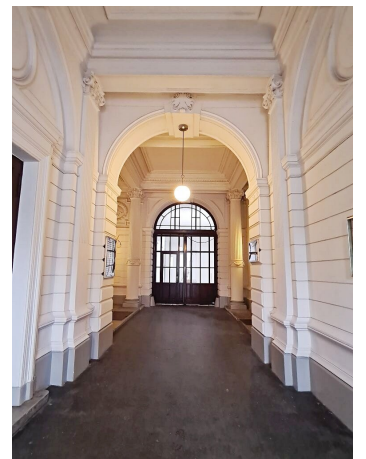
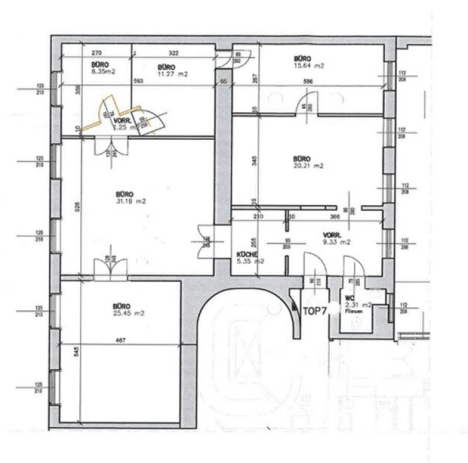
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

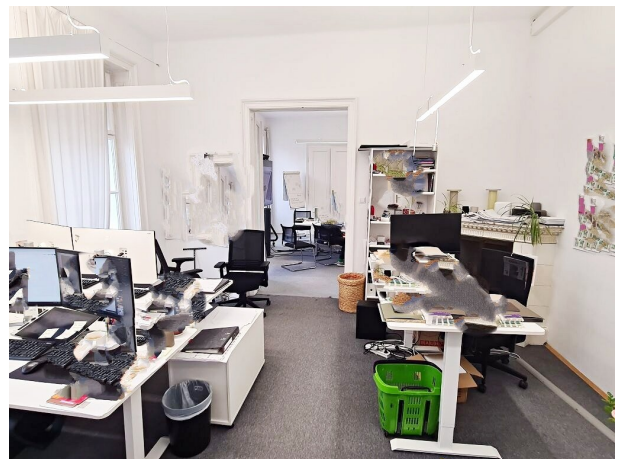
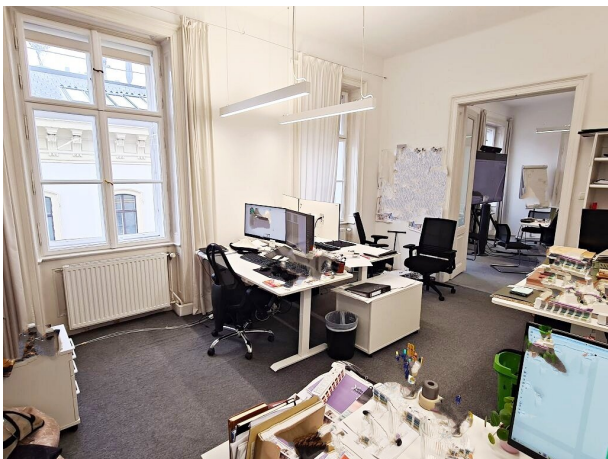
Ihr Ansprechpartner

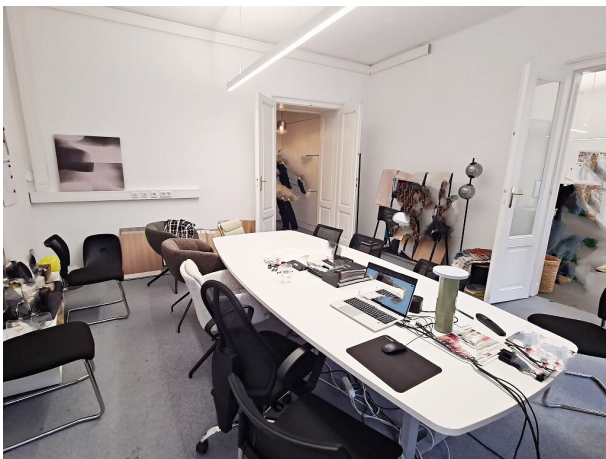


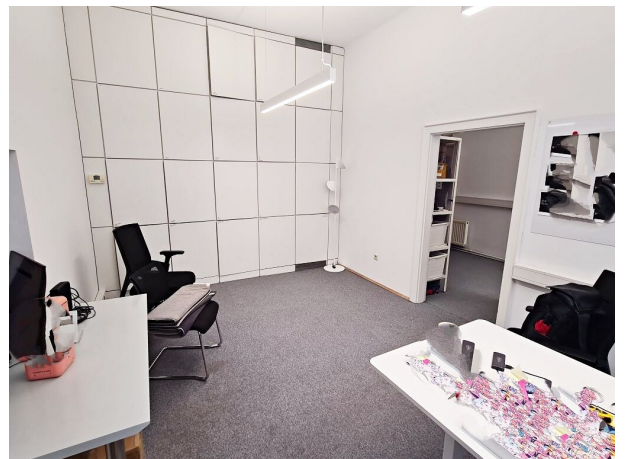
Alexander Ros

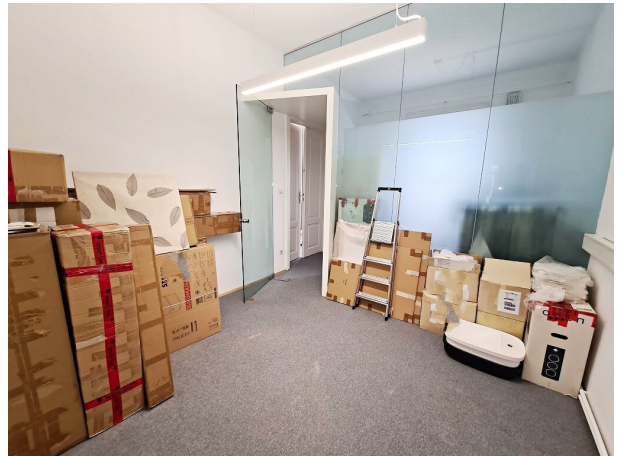
ROS REALITÄTEN OG





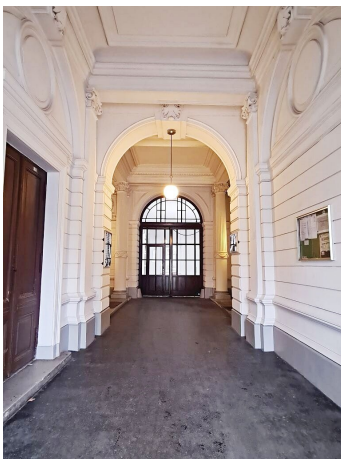


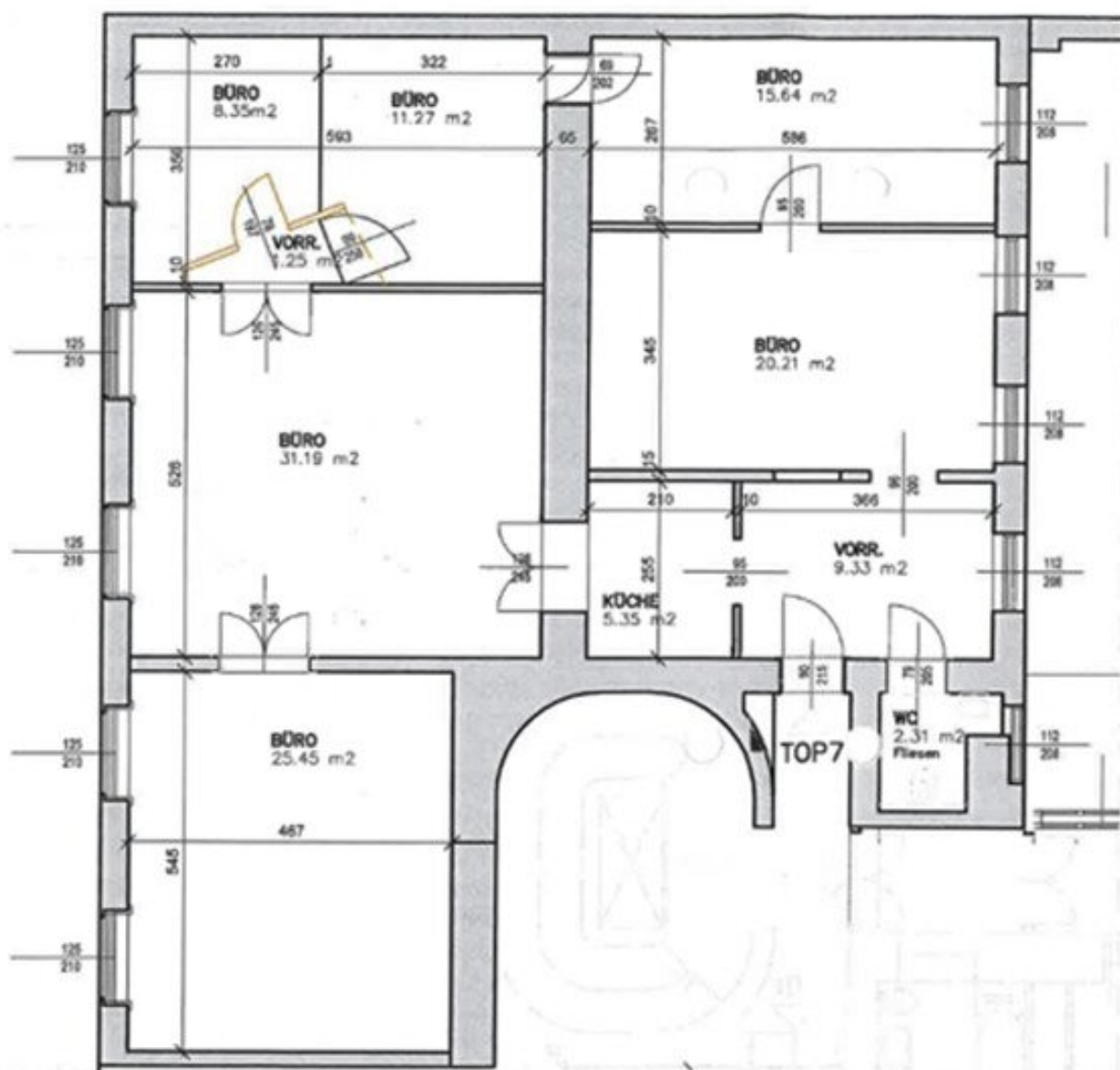












Objektbeschreibung

AM PARKRING IN DER NÄHE DES STADTPARKS GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 130,89 m² ALTBAUBÜRO ODER KANZLEI - PRAXIS IM 4. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, 5 Büros, Küche, WC

Keine Vermietung an unecht von der Umsatzsteuer befreite Unternehmen möglich.

Ausstattung:

- + teilweise Klimaanlage**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + WC mit Waschgelegenheit**
- + Teppichböden, Fliesen in den Nassbereichen**
- + Holztüren, teilweise Flügeltüren**
- + EDV-Verkabelungen, Kabelkanäle Oberputz**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + HWB 92,80 kWh/m²a**

Lage

PARKRING BEIM STADTPARK mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (U3 Stubentor, Parkring, Wollzeile, Stadtpark, Zedlitzgasse, Cobdengasse, Stubenring, Wien-Mitte-Landstraße) und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U3-Station Stubentor, U3/U4-Stationen Wien-Mitte-Landstraße sowie die Linien O, 1, 2, 3A, 74A sind in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Wien-Mitte-Landstraße mit sämtlichen S-Bahnen und Regionalszügen ist ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges

Gesamtmiete: € 2.465,63 inkl. Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.

Heizung und Strom werden separat vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 7.400,00 per Überweisung

3 BMM Vermittlungsprovision: € 7.396,88 inkl. 20 % MwSt.

Vergebührung beim Finanzamt, Vertragserrichtungsgebühr bei der zuständigen Hausverwaltung

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

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

U3-Station Stubentor, U3/U4-Stationen Wien-Mitte-Landstraße sowie die Linien O, 1, 2, 3A, 74A sind in unmittelbarer Nähe

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

Mobil-Tel.: [+43-664-466 52 02](tel:+436644665202)

E-Mail: alexander.ros@ros-real.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap