

## Gemütliches 4-Zimmer Büro in Top-Lage!



Büro 2

**Objektnummer: 202/08196**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Gesamtmiete</b>	1.953,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.378,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,05 €
<b>USt.:</b>	325,66 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	31,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/35243854



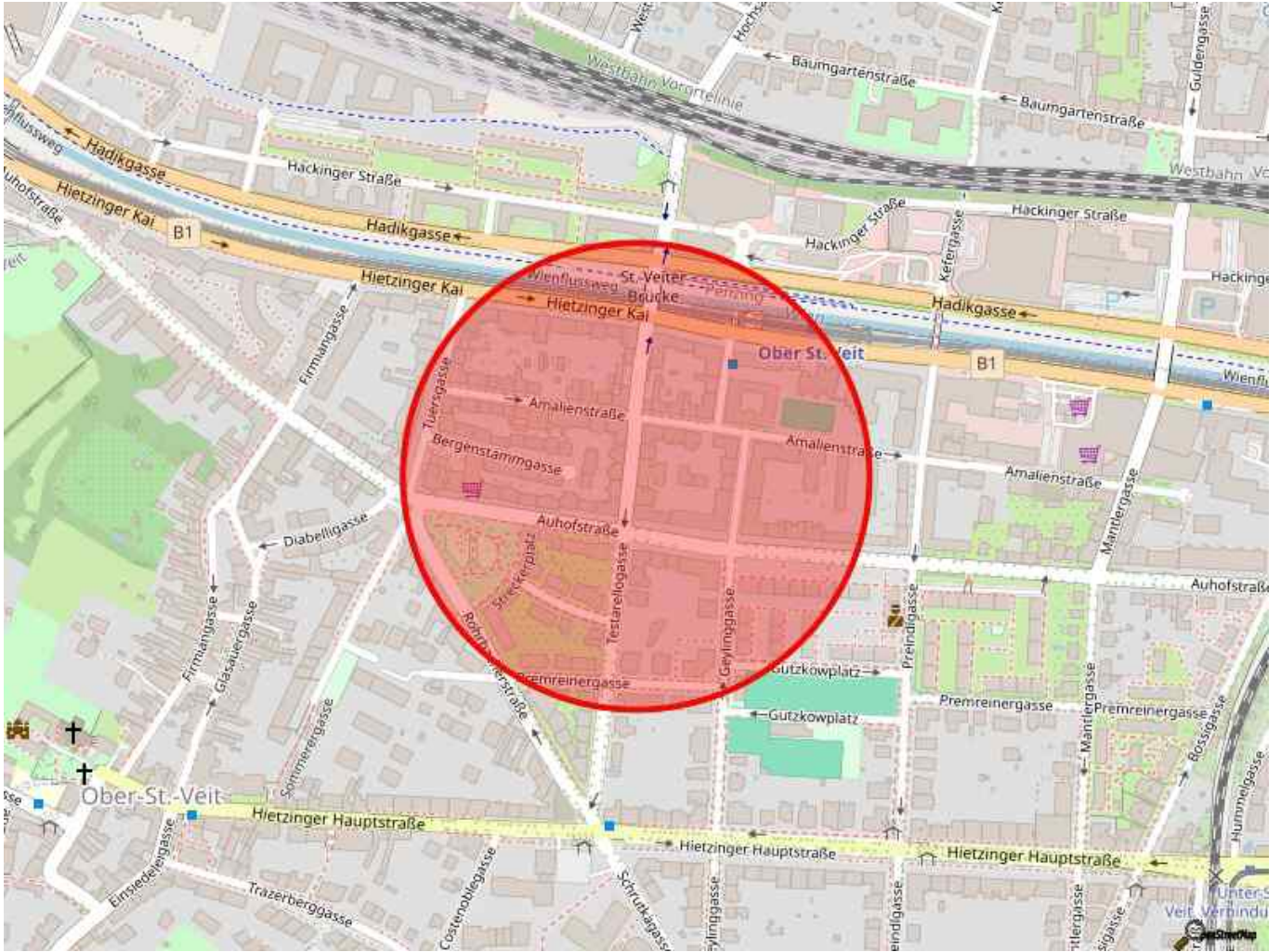












## Objektbeschreibung

### Gemütliches 4-Zimmer Büro in Top-Lage!

#### Lage:

Das Büro liegt in der ruhigen und **repräsentativen Testarellogasse im 13. Bezirk**, einer gefragten Lage Wiens. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut, mit U-Bahn und Bus in Gehweite. In der Umgebung finden sich Nahversorger, Gastronomie sowie der Schönbrunner Schlosspark – ideal für eine angenehme Arbeitsumgebung.

#### Raumaufteilung/Beschreibung:

Das im 1. OG befindliche Büro besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 106,00 m<sup>2</sup>** und gliedert sich in:

Empfang, 4 Büroräume, Küche, Duschbad und 2 WC's.

#### Beheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 8 Jahren befristet**.

#### Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 1.953,97 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Nebenkosten:

Als Nebenkosten gelten **die Kautions von EUR 6.000,00, die Vergebühung je nach Mietvertragsdauer sowie die Vermittlungsprovision**. Diese Beträge sind spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort zur Verfügung**. Für die Vertragsabwicklung werden ca. 7 Werktage benötigt.

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

#### Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C-D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 120,50 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,61.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines



Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8196**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.