

## Erstbezug: Büro in toller Lage in der Kleistgasse



**Objektnummer: 4283**

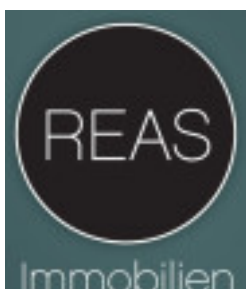
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	81,15 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	81,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaltmiete (netto)</b>	973,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.173,43 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,28 €
<b>USt.:</b>	234,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

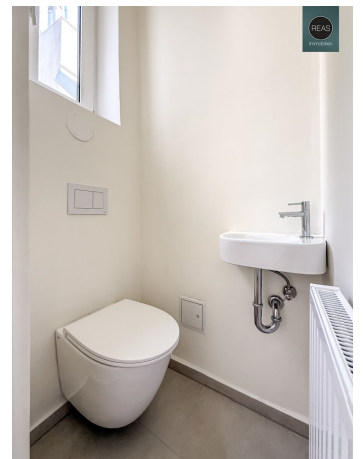
REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien



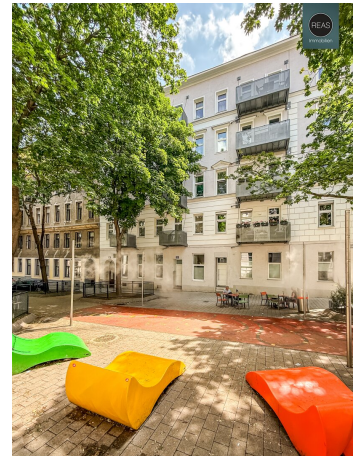


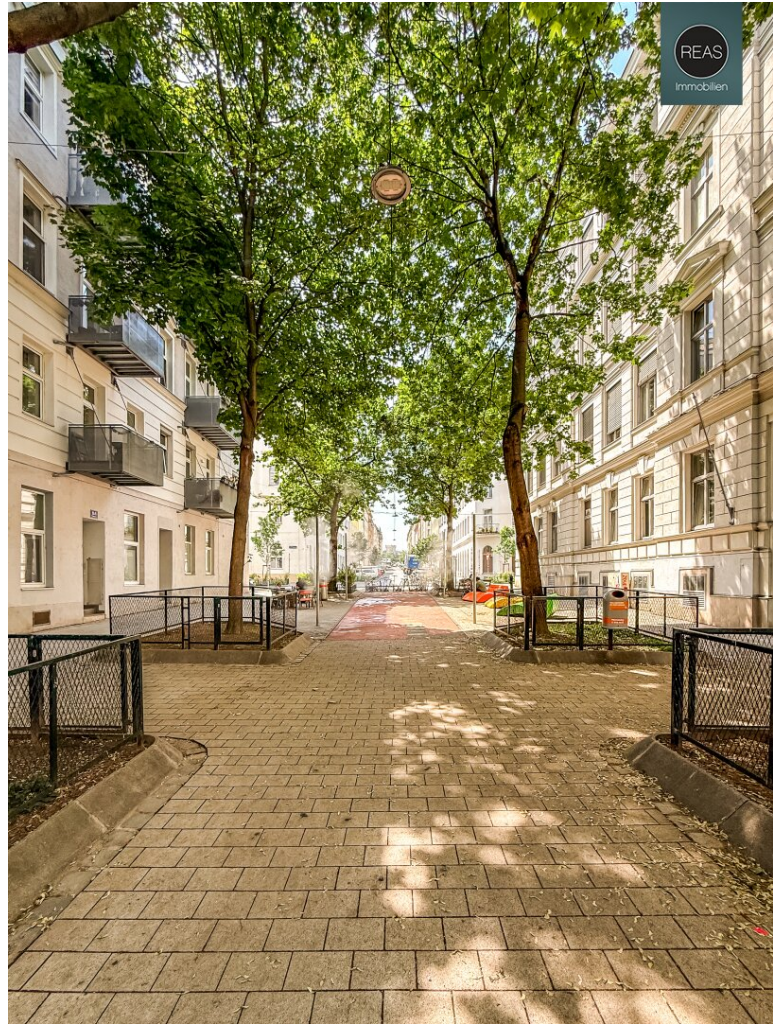








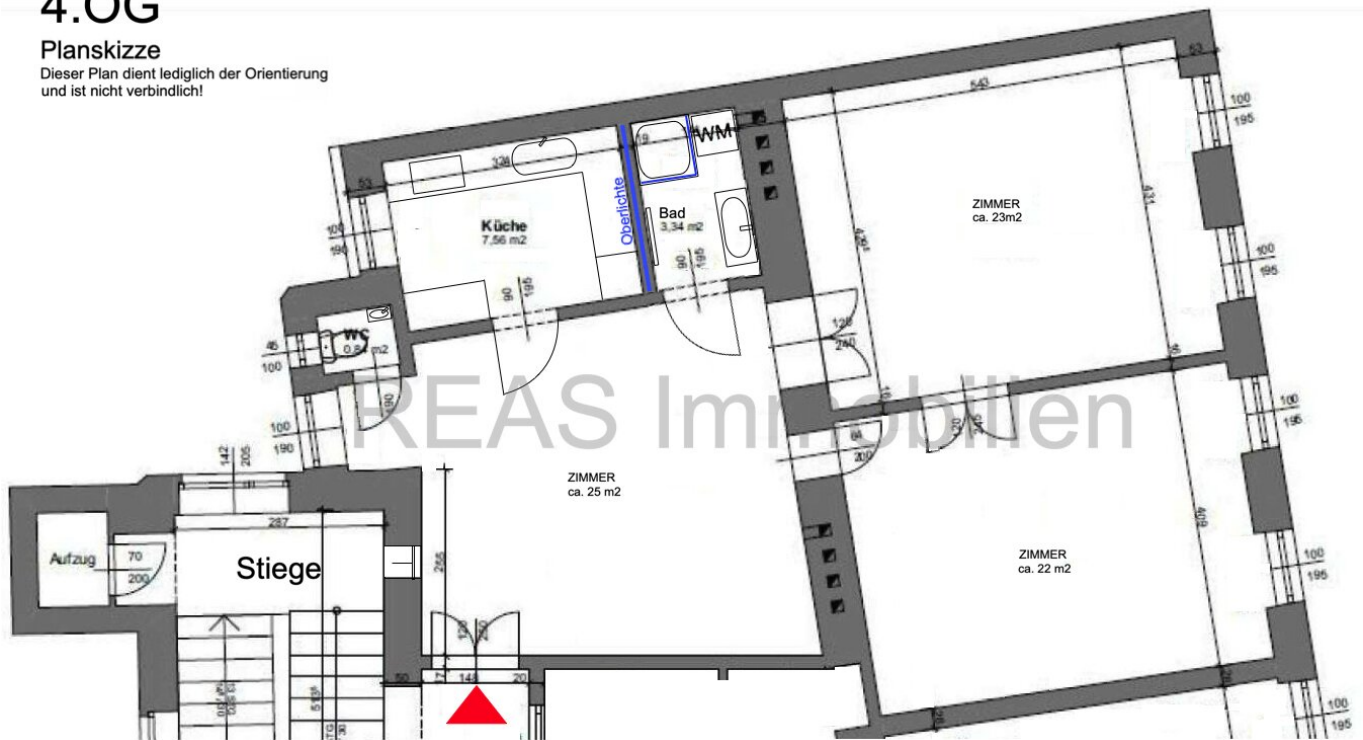




# 4.OG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Komplettrenovierung: Zur Vermietung als Büro gelangt ein Objekt in toller Lage von 1030 Wien in der Kleistgasse!**

**Das Büro befindet sich in einem gepflegten Altbau im 3. Stock (mit Lift).**

## **Raumaufteilung:**

- 1 Zimmer/Eingangsbereich/Vorraum mit Fenster
- 2 getrennt begehbare Zimmer
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Küche mit Einbauküche inkl. aller Geräte (Backofen, Herd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi, Dunstabzug) sowie einem Fenster
- 1 Bad mit Dusche samt Glaswand, Waschbecken mit Unterschrank, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss sowie einer Oberlichte
- 1 Kellerabteil

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Echtholz-Parkettböden, hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte, teilweise Flügeltüren, Thermo-Fenster, teilweise Aussenbeschattungen (Rolläden), Kellerabteil, uvm.

**Miete Netto € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust.**

Miete Netto € 973,80 zzgl. Betriebskosten Netto € 175,28 zzgl. Betriebskosten Lift Netto € 24,35 = Netto Gesamt € 1.173,43 zzgl. 20% Ust. € 234,69 = Brutto Gesamt € 1.408,12 /Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf!

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap