Fichtegasse: klimatisierter Stilaltbau mit 3 Zimmern



Objektnummer: 444

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	148,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaltmiete (netto)	2.309,74 €
Kaltmiete	2.718,09 €
Betriebskosten:	338,99 €
USt.:	543,62 €

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.























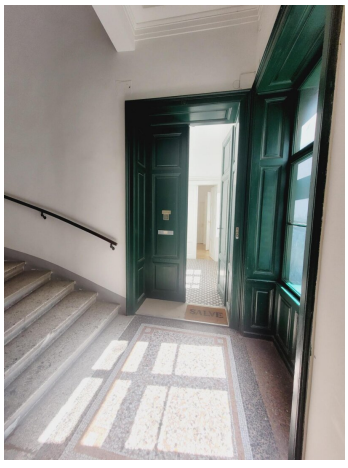










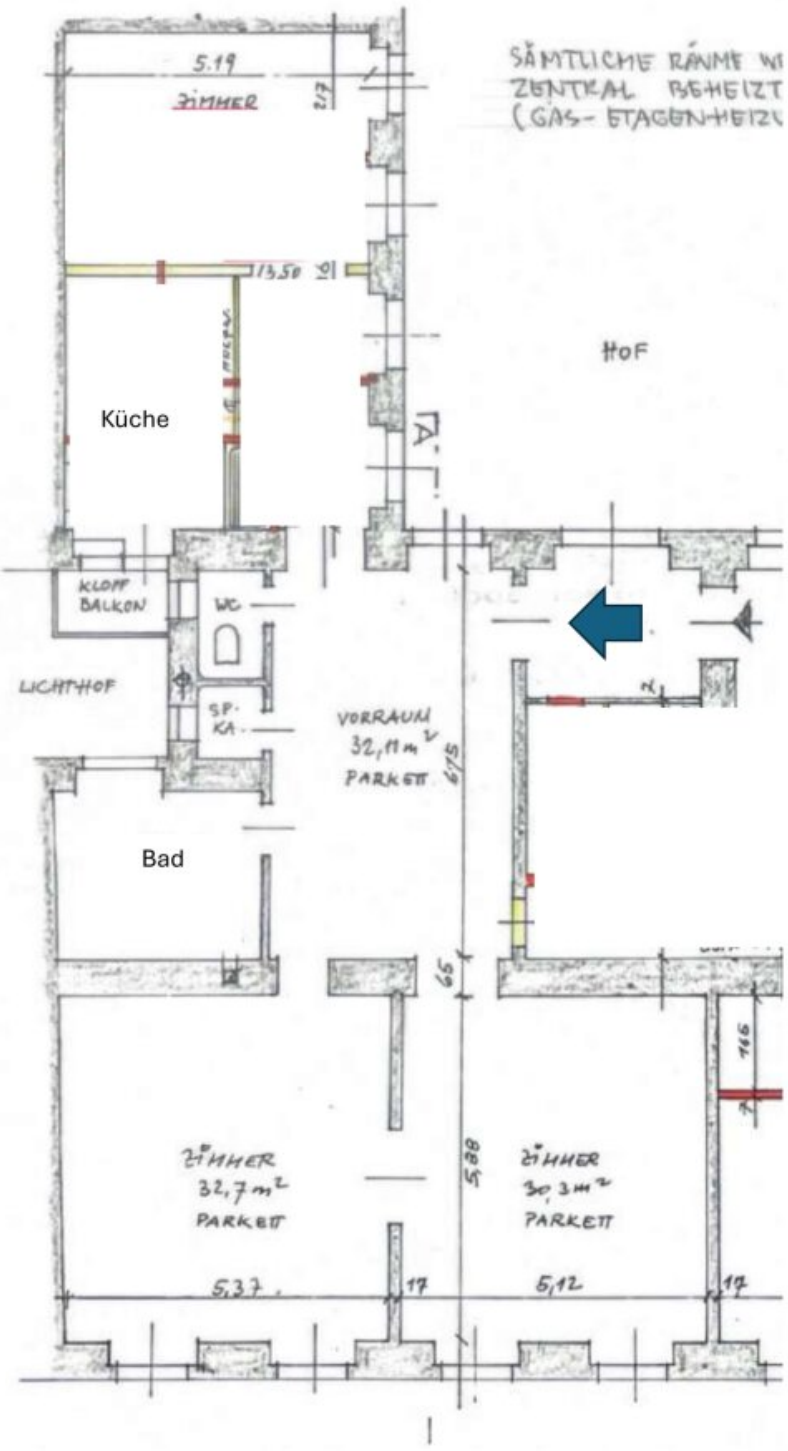











5.19
ZIMMER
SÄMTLICHE RÄUME W
ZENTRAL BEHEIZT
(GAS- ETAGENHEIZ
13,50
HOF
Küche
KLOFF
BALKON
WC
LICHTHOF
SP.
KA.
VORRAUM
32,11 m²
PARKETT
6,75
Bad
65
ZIMMER
32,7 m²
PARKETT
5,88
ZIMMER
30,3 m²
PARKETT
5,37
17
6,12
17

Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt ein stilvolles 3-Zimmer Büro in der **Fichtegasse - Nähe Stadtpark**

Das Haus:

Schöner Wiener Stilaltbau in zentraler Lage. Beste Verkehrsanbindung durch die nahe gelegenen Straßenbahnen 2, 71 und D, die Autobusse 2A und 4A sowie die U4 (Station Stadtpark). Beste Einkaufs-, Erholungs- und Versorgungsinfrastruktur in nächster Umgebung.

Das Büro:

Dieses ca. **148,65 m²** große Büro liegt im **dritten Liftstock** und besteht aus:

- sehr großem Vorraum
- zwei große Zimmer, nordwestseitig auf die Hegelgasse
- ein Raum, südostseitig in den Innenhof
- Küche mit umfangreicher Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Abstellraum innerhalb des Büros

Dem Büro ist ein Entréebereich vorgelagert. Vom hier aus betritt man das Büro über den **großzügigen Vorraum,** der aufgrund seiner Größe vielseitig nutzbar ist. Linkerhand geht es in die beiden großen Zimmer, die auf die Hegelgasse blicken. Beide Zimmer haben **historische Öfen** - einer davon ist funktionstüchtig. Die beiden großen Zimmer sind auch mit einer Flügeltür verbunden. Im Vorraum nach rechts, gelangt man über einen Flur zunächst in die **umfangreich augestattete Küche** und dahinter in das dritte Zimmer mit Fenster in

den **ruhigen Innenhof**. Im Vorraum gibt es drei weitere Türen. Eine führt ins Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist. Die zweite Tür führt in den Abstellraum. Die dritte Tür führt in das separate WC. Der Vorraum, die Küche und Badezimmer haben jeweils ein Fenster in einen **Lichthof**. Zusätzlich gelangt man über die Küche auf einen kleinen **hofseitigen Balkon**.

Im Vorraum und allen Zimmern sind **Parkettböden** verlegt. Die Küche, das Bad und das WC sind verfliest. Der Aufzug beginnt erst im Hochparterre, daher ist das Büro nicht barrierefrei erreichbar. Das Büro wurde saniert und befindet sich in einem **sehr guten Zustand.**

Durch die hohe Stockwerkslage, die Aufteilung und die Ausrichtung ist das Büro sehr **hell und freundlich**.

Weiters:

- Parkettböden und Flügeltüren
- Stuckdecken
- drei getrennt geregelte **Klimaanlagen**
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Gasetagenheizung
- separates WC
- Kellerabteil
- Hofbalkon

Die Miete:

Das Büro wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. Die monatliche **Nettomiete beträgt EUR 2.718,09** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 2.309,74
- Betriebskosten EUR 339,99
- Liftkosten EUR 68,36
- 20% Umsatzsteuer EUR 543,62.-

Kaution: EUR 10.000.-; Mietvertragsgebühr Finanzamt EUR 1.057,03.-; Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung EUR 500.- zzgl. 20% USt.

Der Mieter muss **vorsteuerabzugsberechtigt** sein. Ohne UID-Nummer ist eine Anmietung nicht möglich.

Bei Interesse an dem Objekt senden Sie bitte eine Anfrage unter Angabe der geplanten Nutzung über die Anfragefunktion. Dann übermitteln wir Ihnen gerne das Exposé und weitere Informationen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.