

**Stylisches Maisonette - Büro mit atemberaubender
Dachterrasse nahe Naschmarkt! Garagen verfügbar!**



Objektnummer: 4426

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Nutzfläche:	191,96 m²
Bürofläche:	191,96 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	3.157,85 €
Kaltmiete	3.511,06 €
Miete / m²	16,45 €
Betriebskosten:	305,22 €
USt.:	702,21 €
Provisionsangabe:	

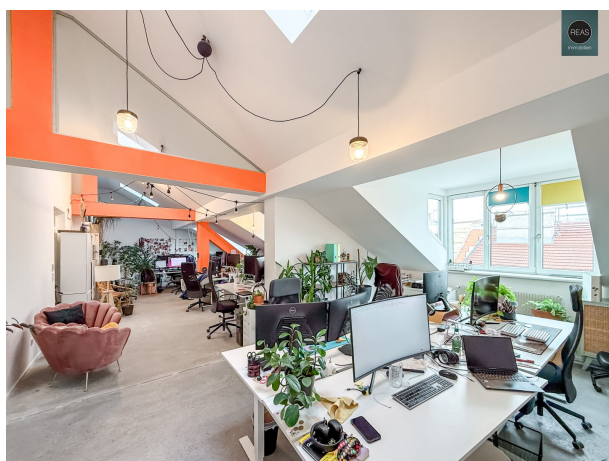
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

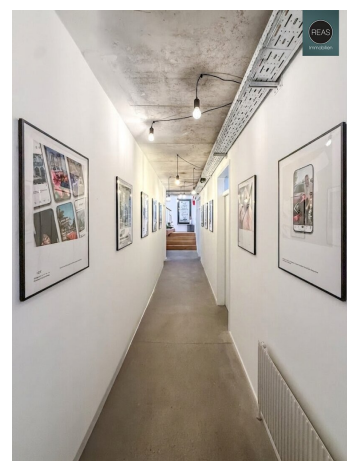
















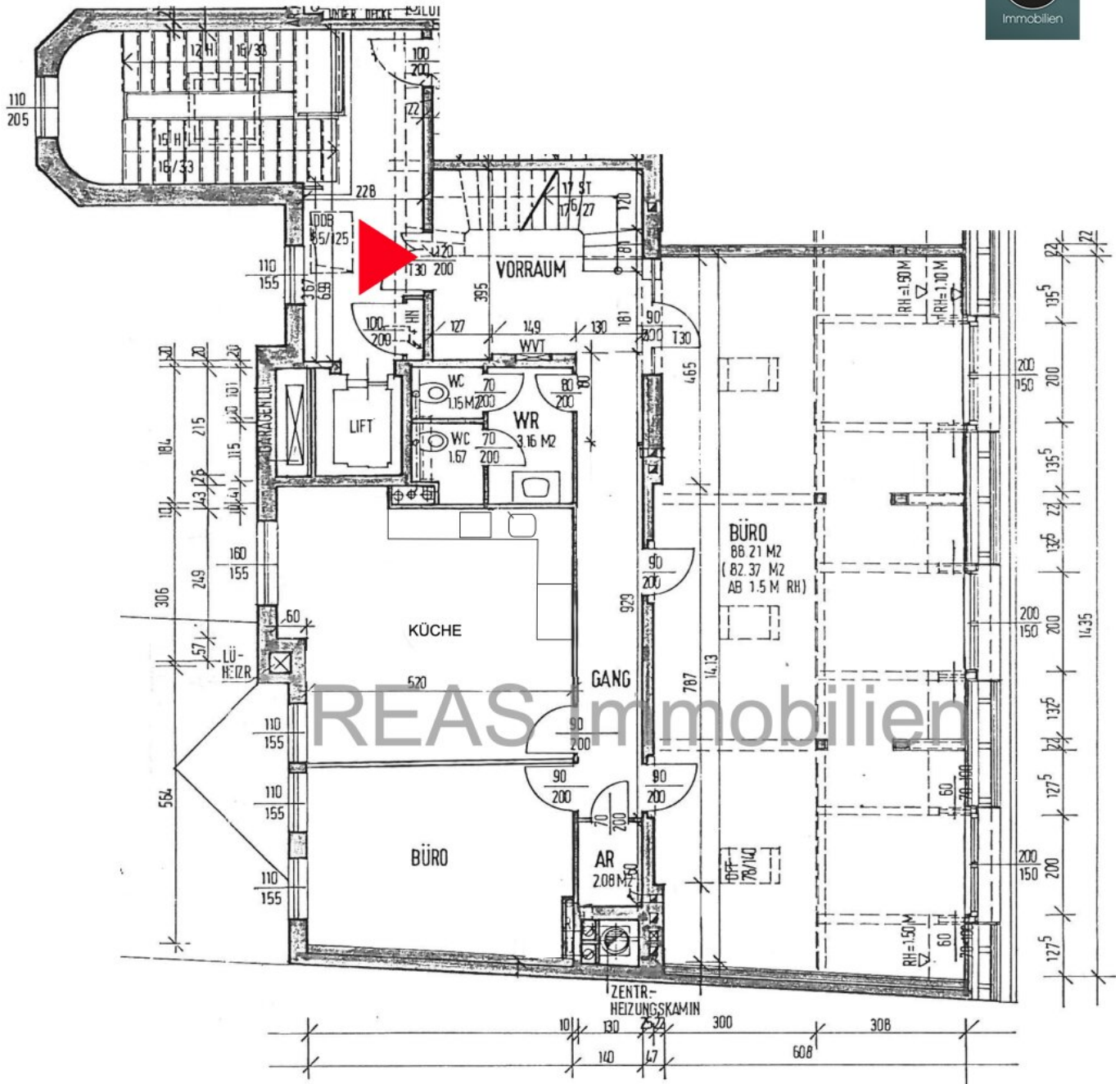




DG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein äußerst stylisches und gut ausgestattetes Maisonette Büro mit traumhafter Dachterrasse in einem prachtvollem Bürohaus in perfekter Lage des 5. Bezirks, zwischen U4 Pilgramgasse (250m) und U4 Kettenbrückengasse/Naschmarkt (450m).

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Gegenstände gehören den Vormietern. Ablösen möglich aber nicht verpflichtend. Noch zu besprechen.

Das Objekt im Dachgeschoss (mit Lift) besteht aus den folgenden Räumlichkeiten.

Untere Ebene:

- 1 Vorraum/Gang mit reichlich Platz für eine Garderobe sowie Stauraum unter der Treppe
- 2 WCs mit Waschraum
- 1 Küche inkl. hochwertiger und vollausgestatteter Einbauküche mit sehr viel Platz für einen Essbereich samt Fenster
- 1 Zimmer
- 1 Zimmer als Großraumbüro mit 3 Eingängen. Das Zimmer wäre auch teilbar in bis zu 3 einzelne Zimmer.
- 1 Archivraum/Abstellraum
- 1 Treppe zur oberen Etage sowie Dachterrasse

Obere Ebene:

- 1 Treppe

- 1 Zimmer mit Ausgang zur Dachterrasse
- 1 Dachterrasse mit atemberaubenden Blick über die Stadt
- Fahrradabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage vorhanden
- PKW Garagen in der hauseigenen Tiefgarage nach Verfügbarkeit: Konditionen noch zu besprechen

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: Klimatisierung, getrennt begehbare Zimmer, Eingangsbereich mit Platz für einen kleinen Wartebereich und/oder Garderobe, Praktischer Abstellraum, IT-Verkabelung teilweise vorhanden, Thermo-Fenster, teilweise elektrisch öffnbare Dachfenster, Hauszentralheizung ohne Wartungsaufwand für den einzelnen Mieter, Ruhelage, traumhafte Dachterrasse mit Fernblick, Gartenmitbenützung des Hauses hofseitig, Personenlift, repräsentatives Haus und Eingangsfoyer, Garagenplätze direkt in der hauseigenen Tiefgarage können nach Verfügbarkeit angemietet werden. Konditionen noch zu besprechen, uvm.

Miete: Netto € 16,45 / m2 zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Netto € 3.157,85 zzgl. Betriebskosten Netto € 305,22 zzgl. Lift Betriebskosten Netto € 47,99 = Netto Gesamt € 3.511,06 zzgl. 20% Ust. € 702,21 = Brutto Gesamt € 4.213,27 / Monat

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

Miete exkl. etwaige Garagenplätze

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht!

Kaution: Höhe noch zu besprechen.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne 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 Provisionssätzen 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap