

**Klimatisierter 270m² Büro-Erstbezug mit Einbauküche in
Toplage Nähe Graben - 1010 Wien**



Objektnummer: 7981

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	270,00 m²
Bürofläche:	270,00 m²
Zimmer:	7
WC:	3
Kaltmiete (netto)	6.100,00 €
Kaltmiete	6.761,10 €
Betriebskosten:	578,27 €
USt.:	1.352,02 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien

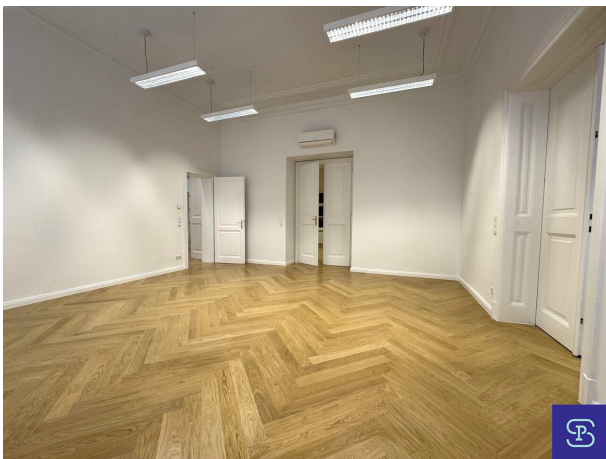
T +43 664 403 83 83







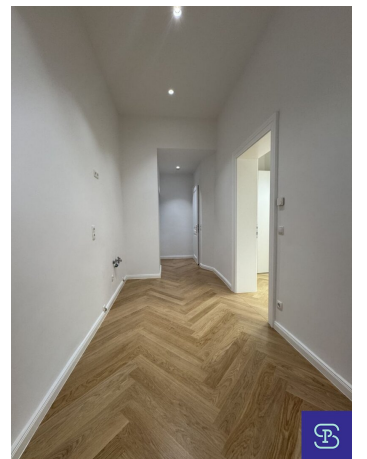
















Objektbeschreibung

Repräsentativer 270m² Altbau-Erstbezug mit Einbauküche Nähe Graben!

Diese soeben hochwertig renovierte Büro-Etage mit optional 7-10 Büroräumen befindet sich im 1. Liftstock eines schönen Altbaus in der Bräunerstraße, nur wenige Schritte vom Graben entfernt. Die Büroeinheit ist in die ruhige Bräunerstraße und zu Hofseite ausgerichtet und besteht aus 7 gr. Bürozimmern, 2 großen Vorraum- oder Empfangsräumen, große Küche, 3 Sanitärbereiche mit WC, 1 kl. Extraraum (Kopierraum, Abstellraum, 2. Küche),.

Ausstattung: Altbau-Erstbezug nach Komplettsanierung mit Einbauküche inkl. Geräten, Echtholz-Parkettböden, Klimaanlage, energieeffiziente Etagenheizung mit Elektro-Ölradiatoren, 3 Sanitärräume mit WC, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Lift, 2 Eingänge.

2 der 7 Räume sind bereits zur möglichen Teilung vorbereitet und einer der beiden Vorräume könnte ebenfalls optional als Büroraum genutzt werden. Es wären somit bei Bedarf 7-10 Büroräume möglich.

Sehr schöne und ruhige Lage, direkt im Herzen der Wiener Innenstadt, in unmittelbarer Nähe des Grabens, der Kärntner Straße und des Stephansplatzes. Ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und Kulturangeboten. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U1, U2, U3, U4, sowie Ringstraßenlinien 1, 2, 71, D und Autobus 1A, 2A, 3A,.

Das Mietobjekt wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (10 Jahre) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 20% USt. € 8.113,12

(HMZ € 6.100,- + Bk € 578,27 + Lift € 81,83 + 20% USt. € 1.352,02 + Manip. € 1,-)

Kaution € 25.000,-

Vermittlungshonorar 3MM zuzügl. 20% USt.

KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)

Email: as@sitarz.at

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von

weniger als 2 Jahren, bzw. 2 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 2 Jahren, jedoch nicht mehr als 3 Jahren. Bei einer Befristung über 3 Jahren sowie bei unbefristeten Verträgen sind 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. fällig. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete inkl. Betriebskosten. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap