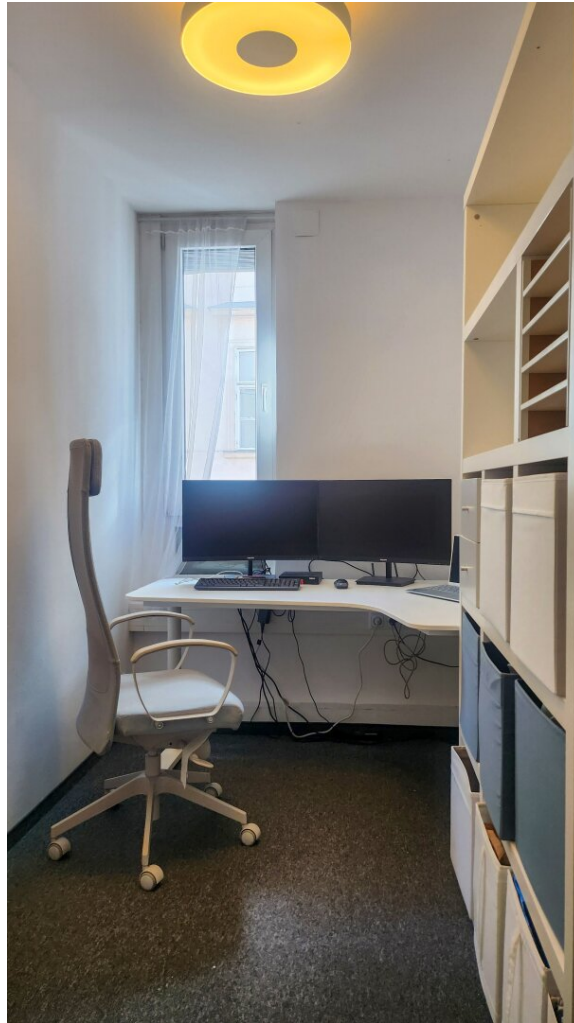


**All incl. Einzelbüro - Mariahilfer Str. - Garten und
Dachterrasse**



Objektnummer: 4760/742

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreasgasse 6
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	4,96 m ²
Nutzfläche:	4,96 m ²
Bürofläche:	4,96 m ²
Zimmer:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaltmiete (netto)	236,60 €
Kaltmiete	276,26 €
Betriebskosten:	19,66 €
Heizkosten:	8,74 €
Sonstige Kosten:	20,00 €
Provisionsangabe:	

1.026,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse
1070 Wien

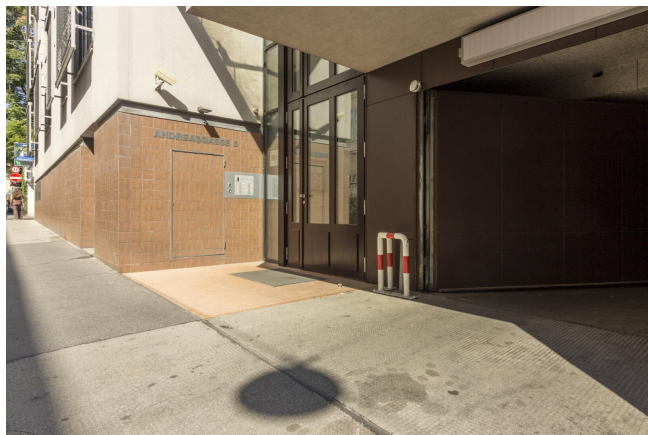
T 0676/4774191

Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

gungstermin zur









Objektbeschreibung

Mini Büro, Einzelnutzung, Garten, Dachterrasse

Bürozimmer in kleiner Bürogemeinschaft (5 andere Räume) mit Zugang zum grünen **Gemeinschafts-Garten und der sonnigen Dachterrasse!**

Seitengasse von der Mariahilfer Straße. **Garagenplatz im Haus** (noch) auf Wunsch verfügbar.

Dieses kompakte Zimmer verfügt über ca. 5 m² Bürofläche und ein Fenster.

Das Büro kann 24 Stunden 7 Tage die Woche verwendet werden, eine Reinigung der Allgemeinflächen wird wöchentlich durchgeführt und der Garten wird auch gepflegt. Garten, Küche und (2) WCs werden von nur 5 kleinen Büros geteilt - sind voll ausgestattet mit Küchengeräten, Essplatz, Küchenutensilien, Kleingeräte (Kaffeemaschine) und Gartenmöbel.

Gewerbeanmeldung Vorort willkommen, Post wird zu den einzelnen Räumen täglich verteilt. Jedes Zimmer hat eine eigenen Klingel, damit Ihre Besucher leicht zu Ihrem Standort finden können. Das Zimmer ist absperrrbar und befindet sich in einer sicheren kleinen und ruhigen Gemeinschaft.

Der Garten ist besonders im Sommer sehr beliebt, da eine deutlich niedrigere Temperatur als auf der Straße vorhanden ist. Das W-Lan reicht auch bis zum Garten, was sogar das Arbeiten im Freien ermöglicht. Durch der Dürre im Sommer sieht der Garten derzeit nicht so grün aus, aber wir werden es im Frühjahr 2027 wieder versuchen.

Repräsentatives Haus Baujahr 2001, mit Aufzug, Fahrradraum, Dachterrasse und Garage.

Miete Inkl. Betriebskosten: 256,25 €

Heizung, Strom, Internet, Warmwasser: 28,74 €

Gesamtbelastung p. M. 285 € netto

zzgl. MwSt.: 556,86 €

brutto inkl. allem: 341,86 €

Das Büro kann nur an MwSt. pflichtige gewerbetreibende vermietet werden (UID Nummer vorhanden oder in Absicht).

Es handelt sich um ein Büro in einer Bürogemeinschaft. Der Raum ist nicht geeignet für Kosmetikbehandlungen, Physiotherapie, Massage, Nagelstudio od.Ä.

Provisionsfrei direkt vom Vermieter!

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 <125m

Apotheke <150m

Klinik <50m

Krankenhaus <700m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <175m

Universität <375m

Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <175m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <175m

Polizei <50m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap