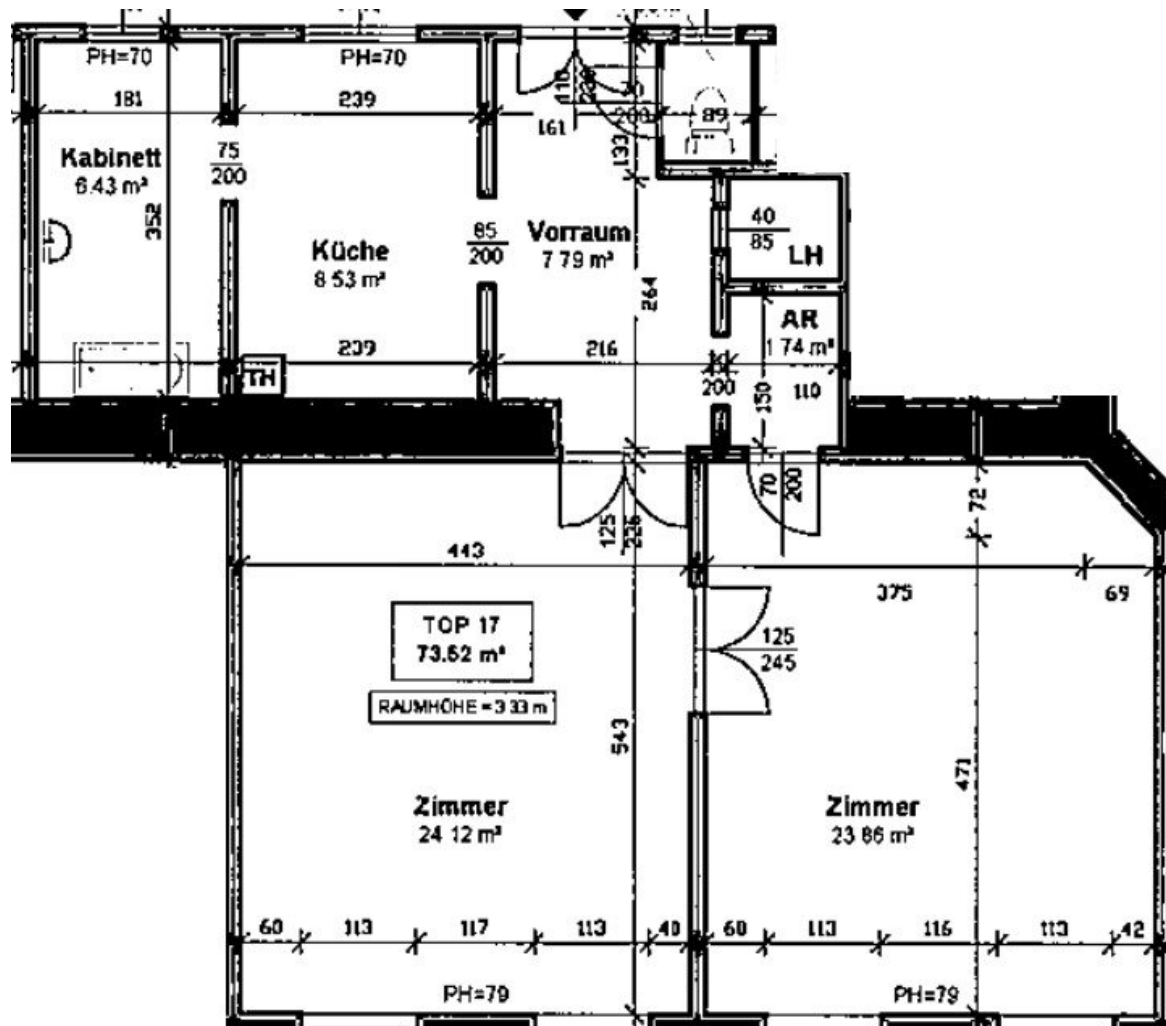


UNBEFRISTET: Büro mit zwei Räumlichkeiten ab JÄNNER 2027



Objektnummer: 4191

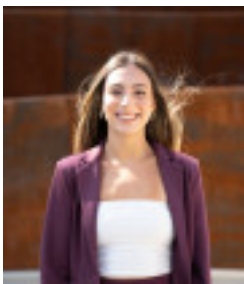
Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaltmiete (netto)	1.140,00 €
Kaltmiete	1.332,06 €
Miete / m ²	15,20 €
Betriebskosten:	147,99 €
USt.:	266,41 €
Provisionsangabe:	

3.196,94 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52
1230 Wien

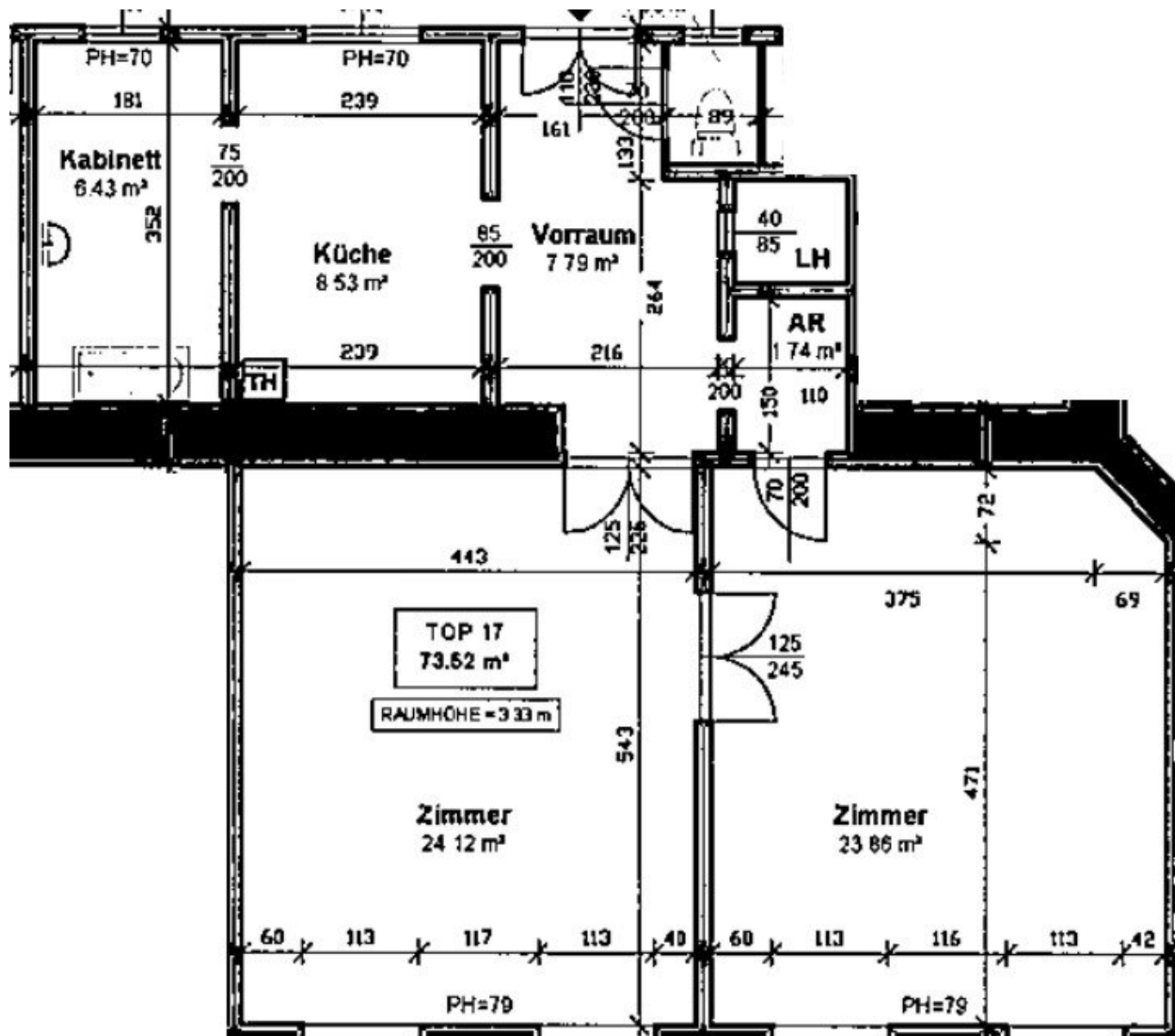
T +43 / 676 / 59 00 280

H 0676 / 59 00 280

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und Terminvereinbarungstermin zur Verfügung.

*Weitere Bilder folgen
demnächst!*





Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt hier ein

Büro mit 2 Räumen und Einbauküche

Beschreibung:

Das Büro befindet sich in einem Gebäude mitten im Zentrum des 6. Bezirks, unweit der Mariahilfer Straße / Gumpendorferstraße.

Die ca. 74 m² große Fläche liegt im 2. Stockwerk und erstreckt sich auf insgesamt 2 Räume: Beim Betreten des Büros gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für einen Empfangsbereich, eine Garderobe oder zusätzlichen Stauraum bietet. Linkerhand befindet sich das separate WC. Rechterhand liegt die separate Einbauküche, von der aus das dahinterliegende Badezimmer mit Badewanne erreichbar ist.

Ein Büroraum ist direkt vom Vorraum aus begehbar. Beide Räume sind zusätzlich durch eine elegante Flügeltür miteinander verbunden und können dadurch je nach Bedarf offen miteinander genutzt oder vollständig getrennt voneinander verwendet werden.

Die beiden annähernd gleich großen Büroräume verfügen über großzügige Fensterflächen und bieten dadurch helle und angenehme Arbeitsbereiche. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung – beispielsweise als separate Einzelbüros, Besprechungs- und Arbeitsraum oder als großzügiger, zusammenhängender Bürobereich.

Lage und Anbindung:

Die Lage könnte kaum besser sein: ideal für alle, die das urbane Leben schätzen. Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage und optimale Ausgangsposition: Die Mariahilfer Straße ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, ebenso befindet sich der Naschmarkt in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Greißler (Fleischer, Bäcker,

Lebensmittelmärkte), individuelle Boutiquen, gemütliche Cafés, Bars sowie Supermärkte befinden sich in der direkten Umgebung und sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

Öffentliche Anbindung, Cafehäuser, Gasthäuser, Boutiquen, kleinere Läden, Imbiss, alles fußläufig erreichbar. Die Wohnung liegt sehr zentral und ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Fußläufig erreichen Sie sehr schnell die U-Bahn: Mariahilfer Straße - U3 - Zieglergasse, genauso die U4 - Pilgramgasse, aber auch zahlreiche Busse 13a und 14a, sowie 57a und 59a verkehren in der Nähe und bringen Sie vorwärts. Die Linien 57A, 59A, 13A, 14A, U4, U3 sorgen für eine schnelle Anbindung an die anderen Bezirken Wiens bzw. zur Innenstadt.

Konditionen:

Vermietet wird auf **unbefristete Zeit** ab Anfang Jänner 2027

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Liftkosten und Kaltwasser, sowie Steuern): **€ 1.598,47**

Kaution: € 4.800,- // provisionsfrei für den Mieter!

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (BMM inkl. USt). + 20% MwSt.

Vergebührung beim Finanzamt: 1% auf die Gesamtbruttomonatsmiete auf die gesamte Mietdauer gerechnet.

Die Kosten für die Heizung und Warmwasseraufbereitung (Gas), sowie der Strom werden separat abgerechnet und auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap