

## **Repräsentatives Büro am Nußdorfer Platz - Dachgeschoss - mit Terrasse**



**Objektnummer: 4897**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Bürofläche:</b>	495,83 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.958,30 €
<b>Kaltmiete</b>	6.171,49 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.125,46 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	87,73 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtbelastung ist der Netto-Betrag, dazu kommen noch 20 % MWSt

### Provisionsangabe:

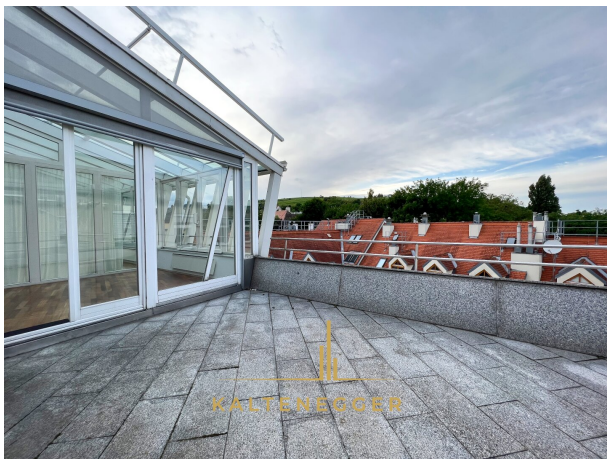
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien









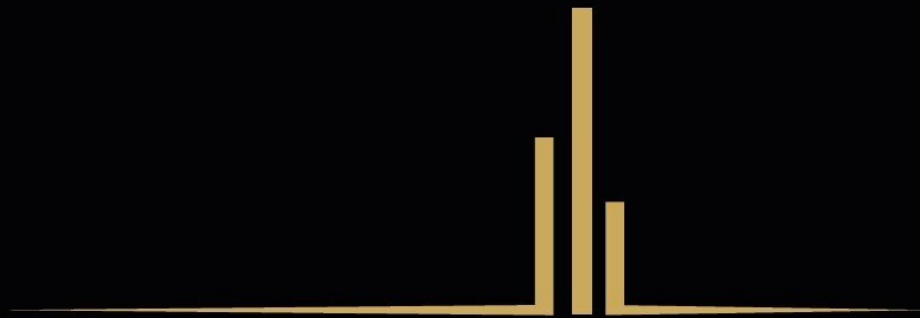






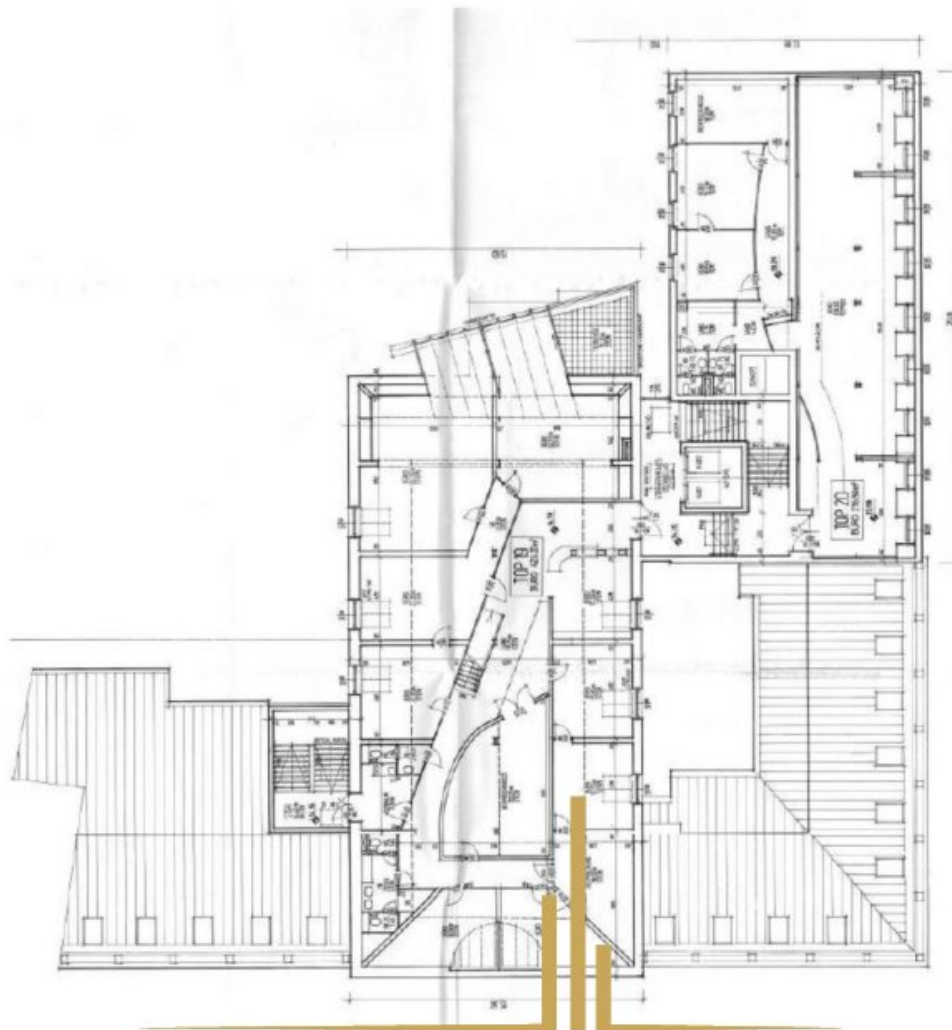






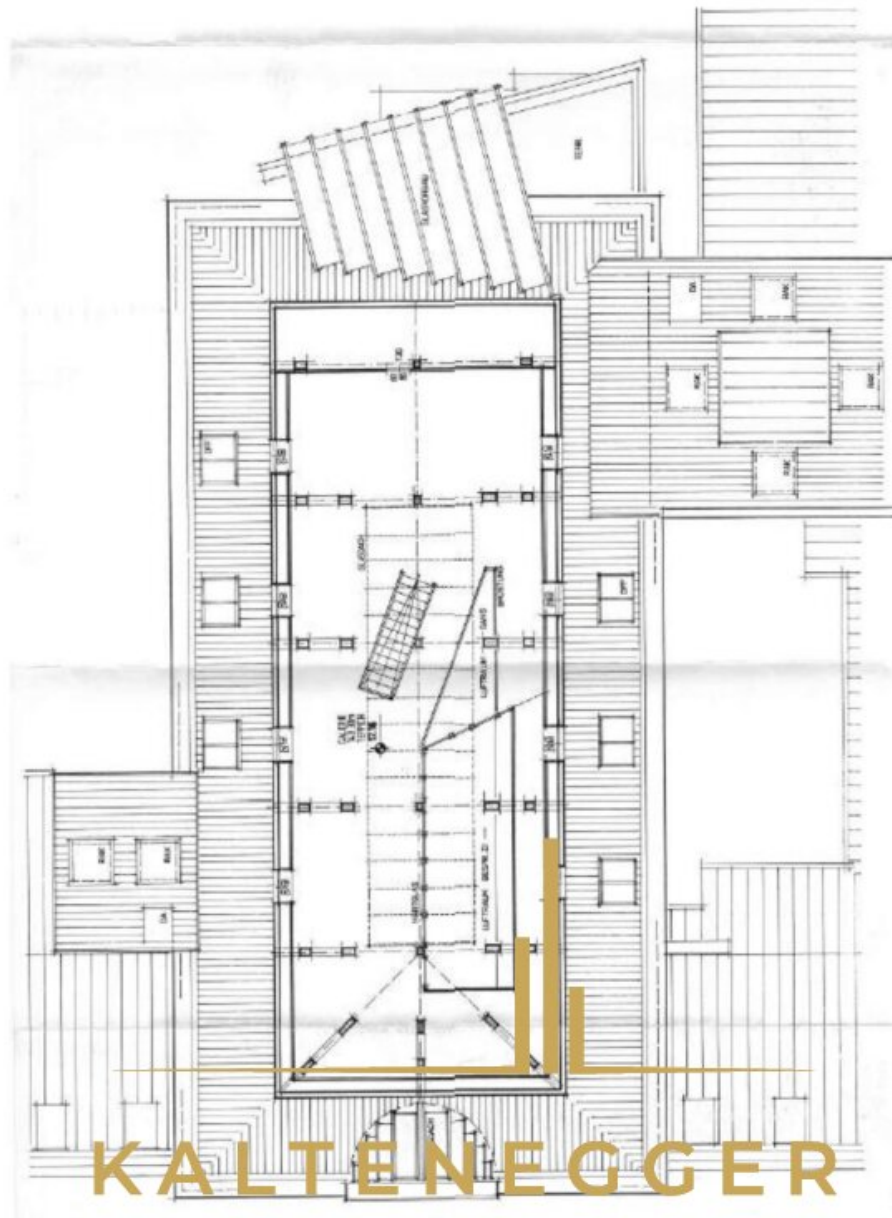
KALTENEGER

**Büro: im 4. Stock:**  
**Büroräume, WC, Küche, Terrasse**



**KALTENEGER**

**Büro: obere Ebene im Dachgeschoß (Galerie)**  
**1 großer Raum (mit Schiebetüren schließbar)**  
**Rest sind offene Flächen**



# Objektbeschreibung

## Neu zur Vermietung gelangt ein repräsentatives Büro

- am Nußdorfer Platz, Eingang seitlich Heiligenstädter Straße
- mit ca. 495 m<sup>2</sup> Fläche plus einer Terrasse 13,3 m<sup>2</sup>
- auf 2 Ebenen: im 4. Stock bzw. Dachgeschoß-Galerie
- Im 4. Stock sind die Haupträume mit 9 Büros, großzügigem Empfang, WC, Küche, Terrasse
- Im Dachgeschoß-Galerie sind 1 großer abtrennbarer Raum und freie Flächen zur flexiblen Nutzung
- Alle Räume sind klimatisiert mit Klimageräten plus Fernbedienung
- Repräsentativer Empfangsbereich mit Garderobe

- Mitarbeiter- und Gäste WC, 1 Dusche

- Mitarbeiterküche

- Abstellräume

## **MIETE:**

Hauptmietzins 10 € / m<sup>2</sup> netto

4.958,30 € Nettomietentgelt

1.125,46 € Anteilige Hausbetriebskosten netto

87,73 € Anteilige Lift-Betriebskosten netto

-----  
**6.171,49 € Netto Gesamtmiete inkl. HausBK und Lift netto, zuzüglich 20 % MWSt**

Anmietung vom Hauseigentümer. Die Bürofläche wurde neu weiß ausgemalt und der Parkettboden geschliffen. Die petrol-farbene Wandverkleidung kann auf Mieterwunsch durch den Eigentümer entfernt werden.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage für Dauerparker - es können mehrere Stapelparker-Parkplätze (Unterseite) im Haus zusätzlich zum Büro angemietet werden. Vor dem Haus gibt es meist freie Parkplätze (Kurzparkzone). Die Straßenbahnlinie D hält vor dem Haus.

Die Bilder geben einen ersten Eindruck dieses architektonisch interessanten Büros. Pläne liegen bei.

Gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Es gibt keinen aktuellen Energieausweis für das Haus, dieser ist abgelaufen.

Wir möchten Sie auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Kaltenecker Realitäten und dem Auftraggeber hinweisen, da Kaltenecker Realitäten öfter Immobilien des Auftraggebers vermarktet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.