

**BÜRO / KINDERGARTEN / PRAXIS - ERDGESCHOSS -
NAHE U6 BURGGASSE**



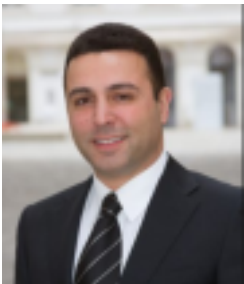
Objektnummer: 2051

**Eine Immobilie von CONGEMINI Realty Consulting & Investment
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	308,00 m ²
Gesamtfläche:	308,00 m ²
Bürofläche:	308,00 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11

Ihr Ansprechpartner



Shimshon Nanikashvili

CONGEMINI Realty Consulting & Investment e.U.
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien

H +43 (0) 676 72 444 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

**** ABSOLUTE RUHELAGE**

**** GROSSE TERRASSE - DIREKTER ZUGANG**

**** BARRIEREFREI**

vermietet wird eine Büroeinheit im Innenhof eines modernen Wohn -/ Bürohauses. Das moderne Büro weist eine Nutzfläche von ca. 308m² auf.

AUSSTATTUNG

- Boden: Doppelboden in Elementbauweise - Teppichboden
- Eingangstüren: Holzkonstruktion Klimaklasse III, einbruchshemmend, Zylinderschloss
- Innentüren: Holztürblätter
- Portalfassade/ Fenster / Terrassentüren: Aluminiumkonstruktion
- Außenjalousien im Süden & Osten
- Sanitär: Sitzabteile mit Waschräumen, Keramikfliesen, mechanische Entlüftung
- Warmwasserversorgung: Fernwärme
- Elektroinstallation: Starkstrom (230 V + 400 V), Netzwerkverkabelung, Vollausrüstung

- Klimatisiert - Fancoils
- Büroleuchten

RAUMAUFTEILUNG

- 1 großzügiger Empfangsraum
- 1 Meetingraum mit Grünblick
- 1 Geschäftsführerraum
- 1 separate vollausgestattete Küche mit Sitzgarnitur
- 2 separate WCs
- 1 große Außenterrasse - ca. 80 m² (Allg. Mitbenützung)

TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

- PKW - TG - Plätze können zusätzlich für (netto) 125,00 zzgl. 20% USt. pro Monat angemietet werden.
- Das Garagentor wäre auch über eine Fernbedienung von den Räumlichkeiten aus zu steuern.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U- Bahnlinie:

- U6 Thaliastraße / Burggasse - Stadthalle
- U3 Westbahnhof

BEFRISTUNG

- Vereinbarungssache

KONTAKT:

N | Shimshon Nanikashvili, MBA

M | [+43 \(0\) 676 7244420](tel:+4306767244420)

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION -

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet** die **Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilitentreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Wir sind auch als Doppelmakler tätig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% UST. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.
- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten
- Bei Vermietung von Wohnimmobilien: 2 Bruttomonatsmieten

KONTAKT:

N | Shimshon Nanikashvili, MBA

M | [+43 \(0\) 676 7244420](tel:+4306767244420)

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION -

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet** die **Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilitentreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel , Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche

Verbindung zum Verkäufer. Wir sind auch als Doppelmakler tätig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% USt. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.
- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap