

**Repräsentatives 417m<sup>2</sup> Altbau-Büro inkl. 80m<sup>2</sup> Keller in  
Toplage - 1070 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 6906**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	337,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.170,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.964,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	794,00 €
<b>USt.:</b>	992,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.870,40 € inkl. 20% USt.

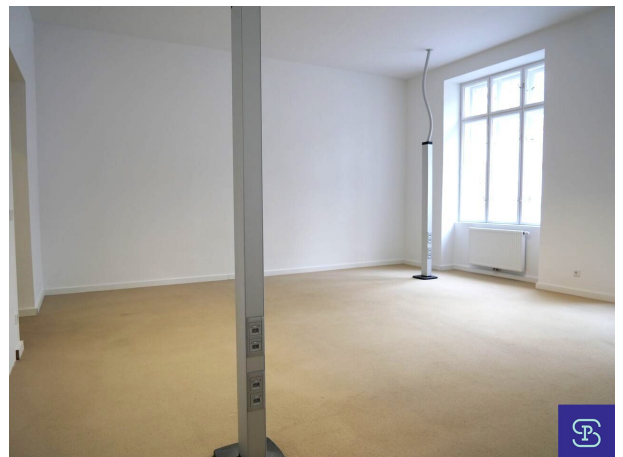
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

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

T -  
Ge  
Ve







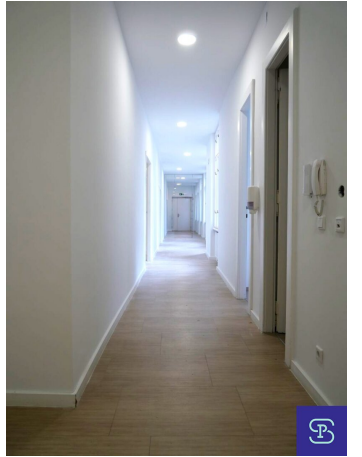




















## Objektbeschreibung

### Renovierte 417m<sup>2</sup> Büroeinheit in Toplage mit 9 Räumen und Kellerlager!

Zur Vermietung gelangt eine renovierte Büroetage in einem repräsentativen Altbau in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße. Das Mietobjekt hat eine Bürofläche von ca. 337m<sup>2</sup> + 80m<sup>2</sup> direkt begehbare Souterrainfläche (Lager, Archiv usw.). Das Büro ist aufgrund der hofseitigen Ausrichtung sehr ruhig und besteht aus 8 zentral begehbaren Büroräumen, Küche, Serverraum, Damen- und Herren-WC, zentralem Vorraum und Flur sowie 3 gr. Lager- oder Archivräumen im Souterrain,.

**Ausstattung:** Renovierter Altbau mit Gasetagenheizung, 2 modernen Sanitärbereichen, möblierte Teeküche, Serverraum, EDV-Installationen, Kabel-TC und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,..

Sehr gute und gesuchte Lage in der Lindengasse, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße. Hervorragende Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Lokalen und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung durch U3-Nähe, Autobus 13A, 48A und der Straßenbahnlinie 49. In unmittelbarer Umgebung gibt es Parkhäuser und Garagemöglichkeiten.

Das Mietobjekt wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 20% USt. € 6.832,80**

(HMZ € 4.170,- + Bk € 794,- + 20% USt. € 992,80)

Kautions € 18.000,-

Vermittlungshonorar 3MM (14.892,- zuzügl. 20% USt).

**KONTAKT: Frau Edith Gruber [0660 650 59 22](tel:06606505922)**

**Email: [eg@sitarz.at](mailto:eg@sitarz.at)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere**

**Homepage: [www.sitarz.at](http://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. Bei Objekten mit Ablöse addieren sich zusätzlich 5% der Ablösesumme zur errechneten Nettoprovision. 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).*

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap