

**10 €/M<sup>2</sup> - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG -  
GROßRAUMBÜRO - 590 M<sup>2</sup>**



Außen - Innenhof

**Objektnummer: 7311/328**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	590,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	590,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.708,40 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.808,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

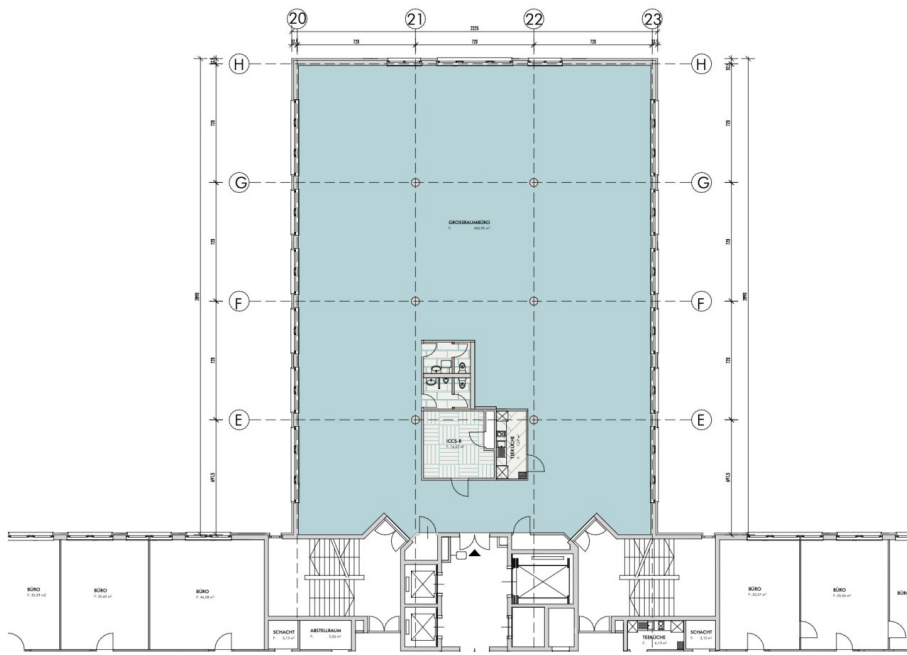
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

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



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Dieses Büro wurde kürzlich saniert und steht jetzt als Erstbezug nach Sanierung zur Verfügung. Auf rund 590 m<sup>2</sup> befindet sich ein Raum, 2 WCs, ein Serverraum und eine Küche. Im Gebäude befindet sich ebenfalls eine große SB-Kantine und auch ein Fitnessstudio. Längere Mietdauer möglich!

### HIGHLIGHTS

- Stellplätze für Autos (EUR 95/Monat) und Fahrräder
- Lastenlift und LKW Zufahrt
- Kantine und Café im Haus
- Fitnessstudio im Erdgeschoss
- 2 Turnsäle inkl. Duschen und Umkleidekabine
- ca. 100 m<sup>2</sup> Konferenzraum
- Gemeinschaftsterrassen
- U3 in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### INFOS ZUR IMMOBILIE

- STOCKWERK: 4. OG
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: ca. 590 m<sup>2</sup>

- HEIZUNG: Heizung und Kühlung über Vorkonditionierung
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: Vorhanden
- LAGER: Vorhanden
- VERKEHRSANBINDUNG: U3 Kardinal-Nagl-Platz

#### KOSTEN:

- HMZ netto pro Monat: EUR 5.900,-
- BK netto pro m<sup>2</sup> inkl. Heizung und Strom: EUR 4,76
- BK netto inkl. Heizung und Strom: EUR 2.808,40
- Gesamtbelastung exkl. USt. pro Monat: EUR 8.708,40
- Gesamtbelastung inkl. USt. pro Monat.: EUR 10.450,08

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20 % USt.: EUR 31.350,24
- **Vergebührung:** EUR 6.270,05

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap