

**10 €/M<sup>2</sup> - 286 m<sup>2</sup> Büro - Großartige Infrastruktur - BK inkl.  
Heizung und Strom**



**Objektnummer: 7311/407**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	286,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	286,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	286,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.860,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.221,36 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.361,36 €
<b>USt.:</b>	844,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

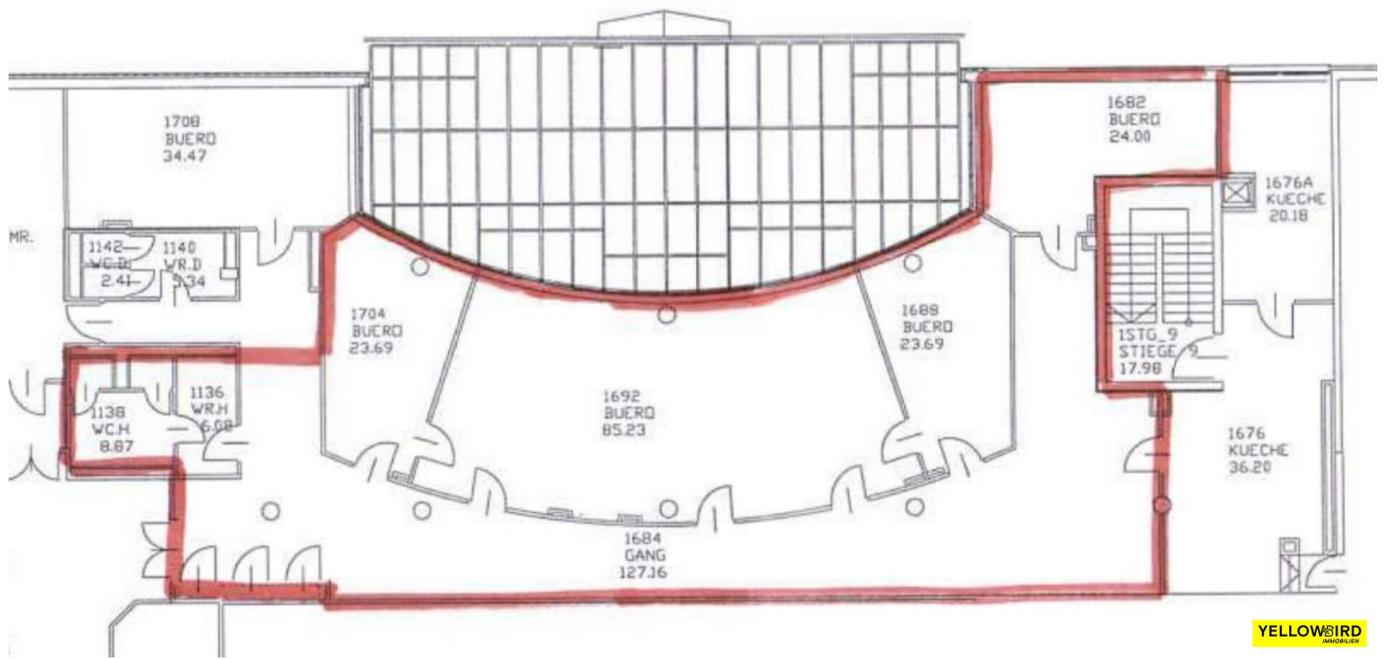
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

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





## Objektbeschreibung

Großzügiges 4-Zimmer-Büro mit ausgezeichneter Infrastruktur. Im Allgemeinbereich befindet sich eine Kantine, ein Turnsaal, ein Fitnessstudio und viele mehr Annehmlichkeiten. WCs befinden sich im Allgemeinbereich vor dem Büro.

Hinweis: weitere Bilder können nach erfolgter Anfrage gerne zugesendet werden!

### HIGHLIGHTS

- Stellplätze für Autos (EUR 95/Monat) und Fahrräder
- 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: 1. OG
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: ca. 286 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 2.860,-
- BK netto pro m<sup>2</sup> inkl. Heizung und Strom: EUR 4,76
- BK netto inkl. Heizung und Strom: EUR 1.361,36
- Gesamtbelastung exkl. USt. pro Monat: EUR 4.221,36
- Gesamtbelastung inkl. USt. pro Monat.: EUR 5.065,63

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

- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20 % USt.: EUR 15.196,90
- **Vergebührung:** EUR 3.039,38

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap