

**ERSTBEZUG, ARGENTINIERSTRASSE, 76 m2
Geschäftslokal - Büro - Atelier, 3 Räume, Schaufenster,
Parketten, Sanitäranlage, Hauptbahnhof-Nähe**



Objektnummer: 1940

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Argentinierstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,15
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.143,72 €
Betriebskosten:	142,72 €
USt.:	428,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

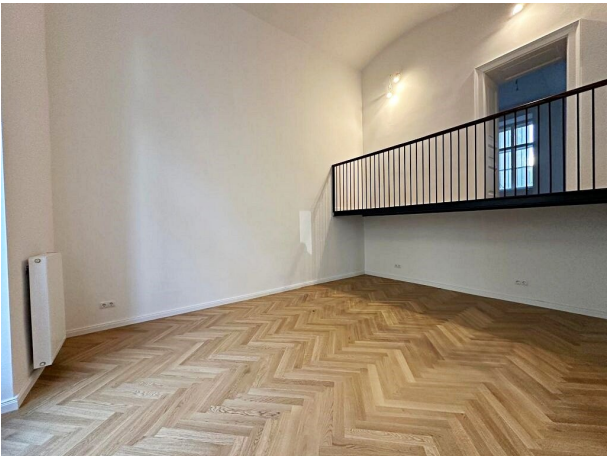


Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien















Objektbeschreibung

**IN DER FUSSGÄNGERZONE ARGENTINIERSTRASSE GELANGT DIESES
GENERALSANIERTE CA. 76 m2 GESCHÄFTSLOKAL - BÜRO - ATELIER
ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!!**

**Vorzimmer, Büro-Geschäftsfläche, Nebenraum mit Küchenzeile,
Badezimmer mit WC**

Ausstattung:

+ Küche mit Einbaugeräten

+ Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

+ Schaufenster

+ Treppenaufgang, Parkettboden, Fliesen in den Nassräumen

+ Gasetagenheizung

+ Telekabelanschluss, Gegensprechanlage

+ Fahrradabstellmöglichkeit

+ Sofortbezug möglich!

Lage

**ARGENTINIERSTRASSE mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks (Schloss
Belvedere, Hauptbahnhof, Wiedner Gürtel, Weyringer Straße,
Mommsengasse, Schelleingasse, Favoritenstraße, Prinz-Eugen-Straße)
sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Südtirolerplatz
sowie die Linien 1, 18, D, O, BB, 13A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der**

Wiener Hauptbahnhof sowie Quartier Belvedere mit sämtlichen S-Bahn-Linien (S1, S2, S3, S4, S6, etc.) sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.

Sonstiges

Gesamtmiete: € 2.572,26 inklusive Betriebskosten, Manip., 20 % MwSt

Heizung und Strom wird vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben!

Kaution: € 7.800,00 per Überweisung

Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 (HV Santner GmbH)

Vergebührung beim Finanzamt

3 BMM Vermittlungsprovision: € 7.716,78 inkl. 20 % MwSt

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

U1-Station Südtirolerplatz sowie die Linien 1, 18, D, O, BB, 13A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof sowie Quartier Belvedere mit sämtlichen S-Bahn-Linien (S1, S2, S3, S4, S6, etc.) sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

Mob.-Tel. +43-664-466 52 02

E-Mail: alexander.ros@ros-real.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap