

**Renovierte 304m<sup>2</sup> Büro- oder Praxisfläche Nähe  
Allerheiligenplatz - 1200 Wien**



Kindergarten

**Objektnummer: 7258**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	304,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	9
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.030,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.789,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	759,95 €
<b>USt.:</b>	757,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.642,74 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

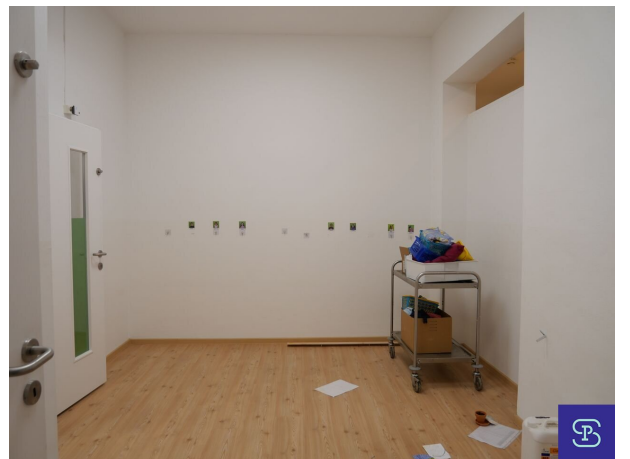
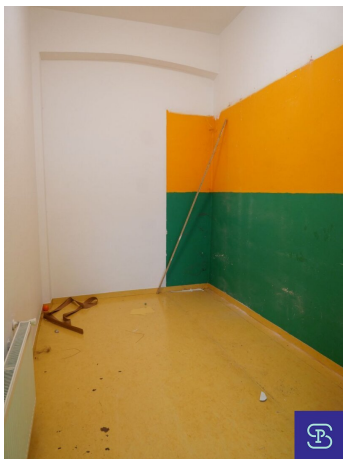


### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

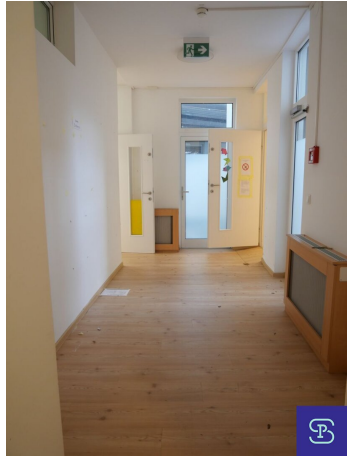
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

T +4318907940





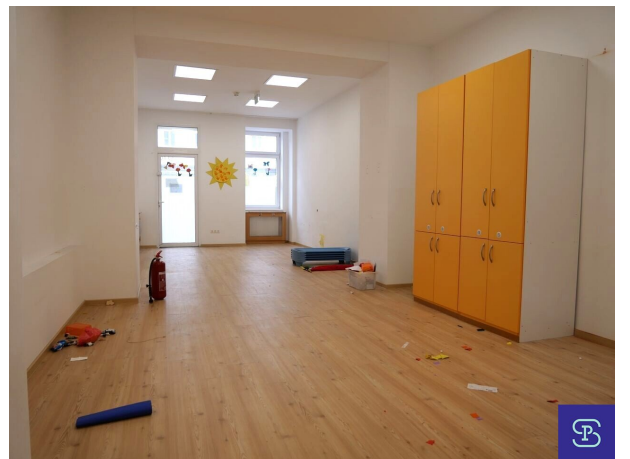
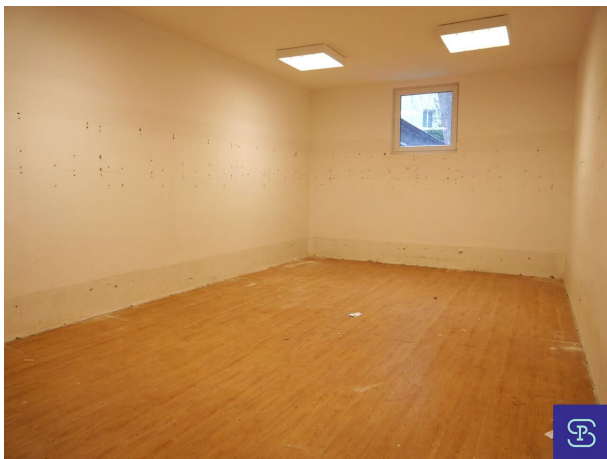






















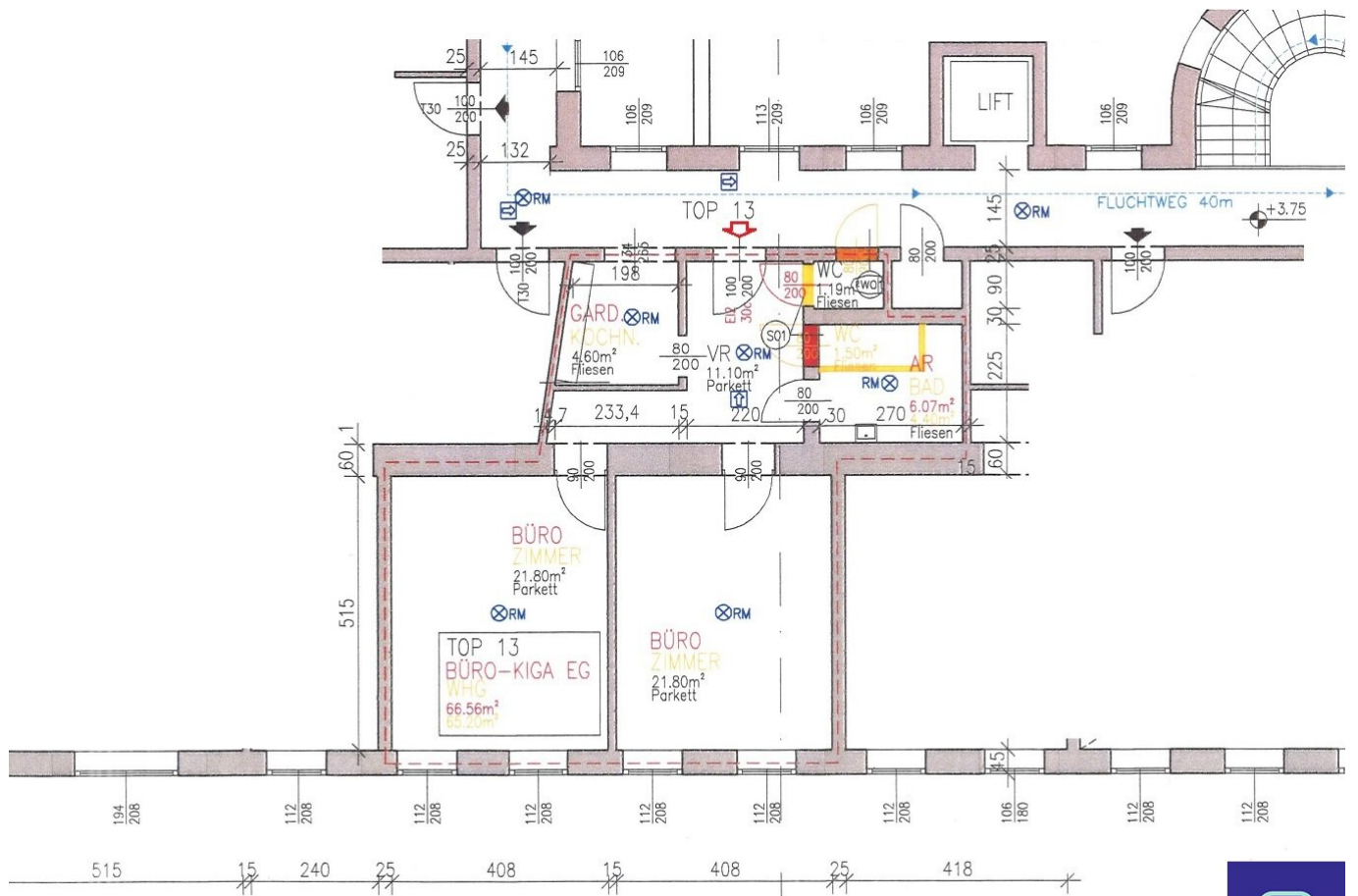












1. STOCK

LEYSTRASSE



## Objektbeschreibung

### **Renovierte 304m<sup>2</sup> Gewerbefläche für Büro oder Praxis in Frequenzlage Nähe Millenium-City!**

Dieses Mietobjekt befindet sich in zentraler Lage Nähe Allerheiligenplatz und Millenium-City und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 304m<sup>2</sup>. Das Mietobjekt verfügt über einen direkten Straßenzugang und einen Eingang vom Stiegenhaus.

**Ausstattung:** Kunststofffenster, Gasetagenheizung, Sanitärbereich, SAT-, Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

**Optional können noch 2 Mietflächen (Büro- oder Wohnnutzung) mit 42m<sup>2</sup> und 67m<sup>2</sup> im 1. Stock zusätzlich angemietet werden.**

Zuletzt wurde das Mietobjekt als Kindergarten genutzt. Rück- oder Umbauten können optional - mit entsprechender Kostenanpassung - auf Mieterwunsch von der Vermieterin durchgeführt werden. Sehr zentrale Lage, nur wenige Gehminuten von der Millenium-City entfernt, mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung (U6, S-Bahn, Straßenbahnlinie 2 sowie Autobus 5A, 11A, 37A) und ausgezeichneter Infrastruktur. Die nur wenige Minuten entfernte Donauinsel lädt zu Ausflügen und sportlichen Aktivitäten ein.

**Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt die geplante Nutzung/Branche an! KEIN GASTRO! KEINE VEREINE!**

Das Mietobjekt wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 20% USt. € 4.547,94**

(HMZ € 3.030,- + Bk, 759,95 + 20% USt. € 757,99)

Kaution € 13.650,-

Vermittlungsprovision 3MM (€ 11.368,95 zuzügl. 20% USt.)

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**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).*

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap