

**SCHUBERTRING NÄHE STADTPARK, 214 m2 Altbaubüro  
oder Kanzlei, 5 Zimmer, Küche, Parketten, 3. Liftstock**



**Objektnummer: 2032**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schubertring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	213,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 148,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaltmiete (netto)	2.605,09 €
Kaltmiete	3.181,73 €
Betriebskosten:	576,64 €
USt.:	636,35 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



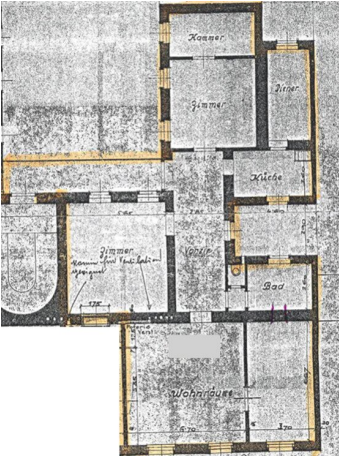
**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG





























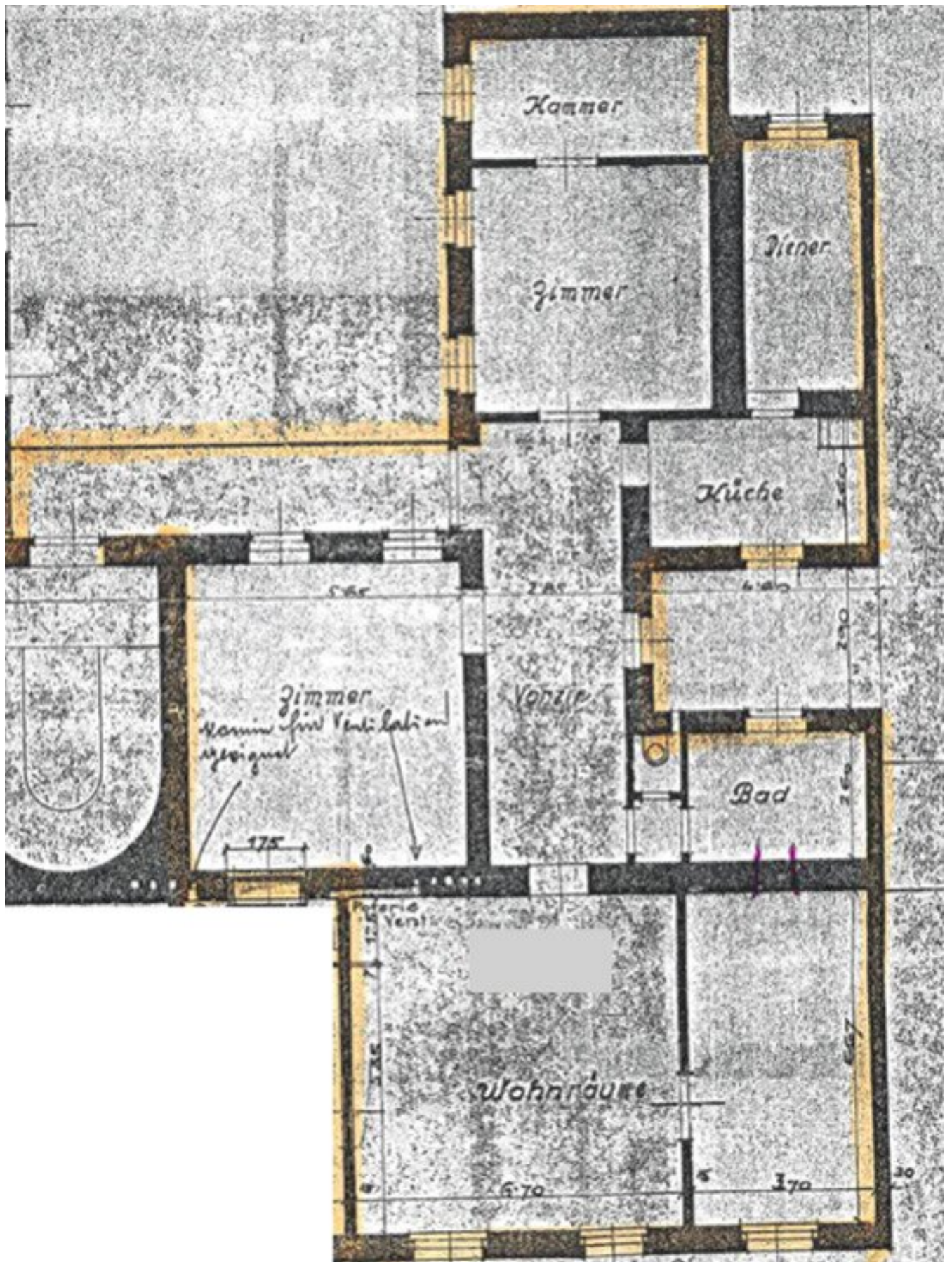












## **Objektbeschreibung**

**AM SCHUBERTRING IN DER NÄHE DES STADTPARKS GELANGT DIESES  
213,57 m2 ALTBAUBÜRO ODER KANZLEI - PRAXIS IM 3. LIFTGESCHOSS  
ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, 5 Zimmer, Extraküche, Gang, Wannenbad, separates WC und Kellerabteil**

**Keine Vermietung an unecht von der Umsatzsteuer befreite Unternehmen möglich.**

**Ausstattung:**

**+ teilmöbliert mit Vorzimmerverbau, Wandregal, Einbauschränk im Schlafzimmer**

**+ Komplettküche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank und Kästen**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Sprossenheizkörper und Waschmaschinenanschluss**

**+ separates WC mit Handwaschbecken (etwaige Adaptierungen müssten je nach Nutzungsbedarf durchgeführt werden)**

**+ Massivparketten, Fliesen in den Nassbereichen**

**+ Holztüren, teilweise Flügeltüren**

**+ teilweise Wandvertäfelungen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Gasetagenheizung**

**+ HWB 148,20 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**

**SCHUBERTRING NAHE DEM STADTPARK mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (Kärntner Ring, Parkring, Stadtpark, Johannesgasse, Hegelgasse, Schwarzenbergstraße, Schellinggasse, Seilerstätte, Schwarzenbergplatz) und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U4-Station Stadtpark, U1/U2/U4-Stationen Karlsplatz sowie die Linien 1, 2, 71, D, U2Z, 2A, 74A, N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 3.818,08 inkl. Betriebskosten, 20 % MwSt.**

**Gas und Strom werden separat vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.**

**Kautions: € 11.500,00 per Überweisung**

**Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 185,00 inkl. 20 % MwSt. (HV IMV GmbH)**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 11.454,23 inkl. 20 % MwSt.**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug nach Vereinbarung!**

**1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U4-Station Stadtpark, U1/U2/U4-Stationen Karlsplatz sowie die Linien 1, 2, 71, D, U2Z, 2A, 74A, N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mobil-Tel.:** [+43-664-466 52 02](tel:+43-664-4665202)

**E-Mail:** [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap