

**REPRÄSENTATIVES 158 m2 ALTBAUBÜRO ODER
KANZLEI - PRAXIS am Opernring, klimatisierte 5 Zimmer,
Nebenräume, Parketten**



Objektnummer: 2037

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	157,88 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	139,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Kaltmiete (netto)	3.315,48 €
Kaltmiete	3.752,81 €
Betriebskosten:	386,81 €
USt.:	750,56 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9
1070 Wien

















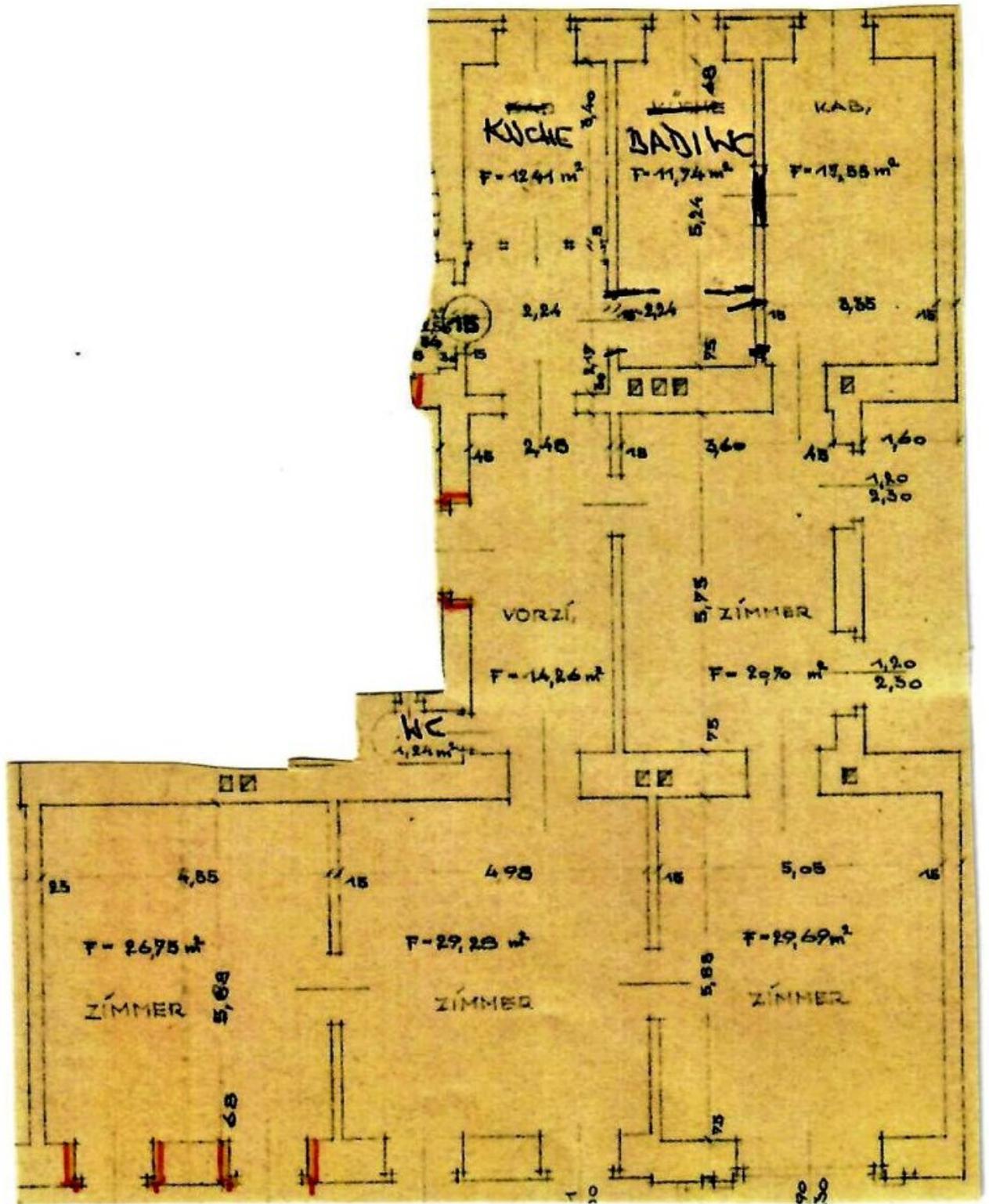












Objektbeschreibung

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 157,88 m2 BÜRO ODER KANZLEI/PRAXIS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, 5 Zimmer, Küche, Badezimmer mit 2 WC´s, separates WC, Abstellraum + Stehbalkon

Am Haus kann weiter ein Werbeschild mit Beleuchtung über eine Zeitschaltuhr, 06.00 Uhr bis 07.30 Uhr und von 16.30 Uhr bis 22.00 Uhr, gesteuert angemietet werden!

Kosten für das Werbeschild: monatlich netto € 540,00 zzgl. 20 % MwSt.

Ausstattung:

+ Klimaanlage in den jeweiligen Zimmern

+ 5 Zimmer (29,69 m2, 29,29 m2, 26,78 m2, 20,70 m2 + 19,55 m2)

+ ca. 3,80 Meter Raumhöhe

+ Stehbalkon mit Blick auf die Wiener Staatsoper

+ Badezimmer mit Dusche, 2 getrennt begehbaren WC´s und Waschtisch

+ neue Komplettküche mit sämtlichen Einbaugeräten

+ teilsaniert

+ separates WC mit Waschgelegenheit

- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen
- + Beleuchtungskörper zum Großteil vorhanden
- + Gasetagenheizung
- + Telefon- und UPC-Telekabelanschluss vorhanden
- + Sofortbezug möglich
- + HBW 139,30 kWh/m²

Lage

Dieses Büro befindet sich in äußerst repräsentativer Lage, gegenüber der Wiener Staatsoper (Elisabethstraße, Operngasse, Friedrichstraße, Getreidemarkt, Schillerpark, Robert-Stolz-Platz, Kärntner Straße, Goethegasse, Burggarten) in einem generalsaniertem Stilaltbau mit bester Infrastruktur und Verkehrsverbindungen wie U1-Bahnstation Oper-Karlsplatz, Straßenbahnlinien 1, 2, 61, 71, U2Z + D, Buslinien N25, N46, N49, N66, N71.

Parkmöglichkeit in den Tiefgaragen Opernringhof - Elisabethstraße 2-6 oder Kärntner Straße 51 (Kosten: ab ca. € 270,00 mtl. inkl. MwSt. pro Stellplatz).

Sonstiges

Gesamtmiete: € 4.503,37 inklusive Betriebskosten-Aufzug-20 % MwSt.,

Heizung (Gasetagenheizung) und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Kaution: € 13.510,00 per Überweisung;

3 BMM Vermittlungsprovision: € 13.510,11 inkl. 20 % MwSt.,

Vergebührung beim Finanzamt: ca. € 5.403,37

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 540,00 inkl. 20 % MwSt. (Hausverwaltung Gutwerk)

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei

Am Haus kann weiter ein Werbeschild mit Beleuchtung über eine Zeitschaltuhr, 06.00 Uhr bis 07.30 Uhr und von 16.30 Uhr bis 22.00 Uhr, gesteuert angemietet werden!

Kosten für das Werbeschild: monatlich netto € 540,00 zzgl. 20 % MwSt.

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1-Bahnstation Oper-Karlsplatz, Straßenbahnlinien 1, 2, 61, 71, U2Z + D, Buslinien N25, N46, N49, N66, N71 sind in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap