

**Tolles Büro in sehr guter Lage neben dem Schuberthaus!
Gartennutzung inklusive!**



Objektnummer: 3517

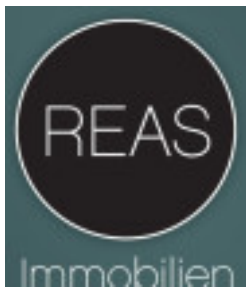
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,30 m ²
Bürofläche:	121,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.576,90 €
Kaltmiete	1.965,06 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	388,16 €
USt.:	393,01 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

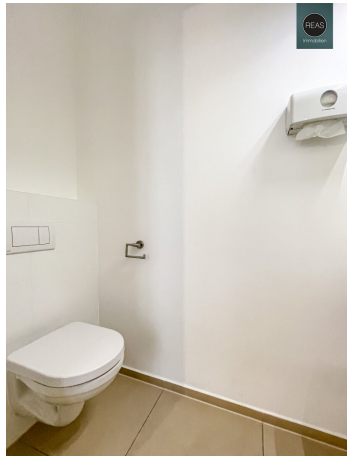






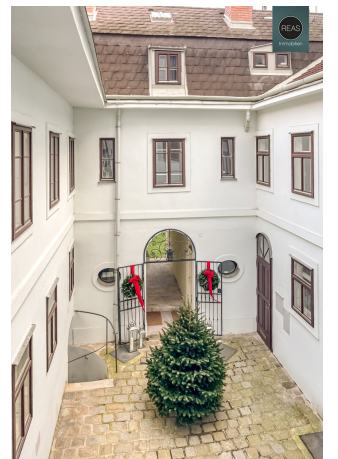


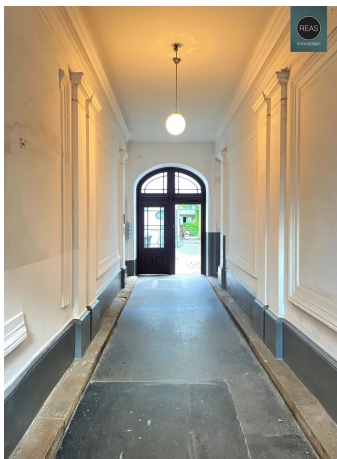












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschön vor einiger Zeit komplett renovierte Immobilie neben dem Schuberthaus und der Himmelpfortstiege.

Das Objekt befindet sich sowohl straßenseitig als auch hofseitig im 1. Stock (ohne Lift) und besteht aus:

- 1 Großzügiges Vorzimmer
- 1 Bad inkl. Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken samt großem Spiegel, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss sowie Fussbodenheizung
- 1 Küche mit komplett ausgestatteter Einbauküche inkl. Waschbecken, Kühl-Gefrierkombi, Geschirrspüler, Backofen, Herd, Dunstabzug
- 2 Zimmer mit schönen Flügeltüren
- 1 Zimmer/Durchgangszimmer hofseitig (Ruhelage)
- 1 WC mit Waschbecken, Spiegel und Beleuchtung
- 1 Zimmer hofseitig (Ruhelage)

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Echtholz-Parkettböden, Flügeltüren, Einbauküche mit allen Geräten, IT Verkabelung, uvm.

Das Haus verfügt außerdem über einen wunderschönen und ruhigen Garten zur allgemeinen Nutzung für alle Mieter des Hauses.

Lage: Die Straßenbahnlinien 37 & 38 (Canisiusgasse) halten quasi vor der Türe. 700m bis zur U6 Währingerstraße / Volksoper sowie FH-Wien, Wifi Wien.

Miete: Netto € 13,-/m2 zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 1.576,90 zzgl. BK Netto € 388,16 = Netto € 1.965,06 zzgl. 20% Ust. € 393,01 =
Brutto € 2.358,07

Vertragserrichtungsgebühr: Netto € 364,60 zzgl. 20% Ust.

Befristungsdauer: Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein
Eigenbedarf.

Kaution: Höhe noch zu verhandeln.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail,
Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der
Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse
diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei
erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der
Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen
entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen
Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt
gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch
vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen
passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer
bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie
Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter
und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir
übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der
angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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