

Neubaugasse: saniertes 2-Zimmer Büro



Objektnummer: 363

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1070 Wien,Neubau |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 72,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | E 158,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,61 |
| Kaltmiete (netto) | 928,00 € |
| Kaltmiete | 1.100,16 € |
| Betriebskosten: | 172,16 € |
| USt.: | 220,03 € |
| Provisionsangabe: | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

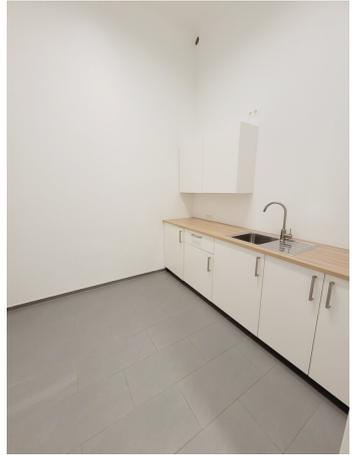
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

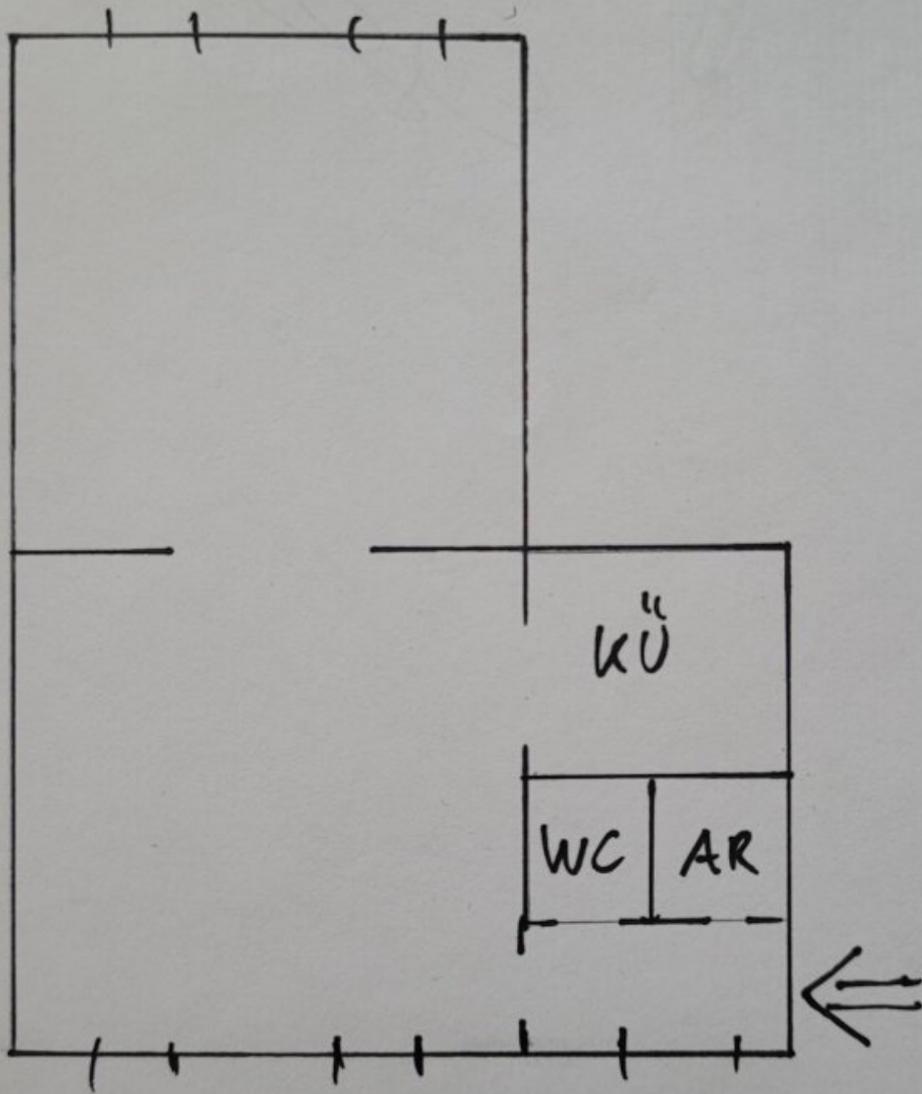
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zur **befristeten** Vermietung gelangt ein **saniertes Büro** direkt in der Neubaugasse.

Das Haus:

Stilaltbau in der Neubaugasse. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung und auf der Mariahilfer Straße. Beste Verkehrsanbindung mit der U3 (Station Neubaugasse), der Straßenbahn 49 und dem Autobus 13A.

Das Büro:

Das Büro ist ca. 74 m² groß, liegt im **ersten Stock ohne Lift** und besteht aus:

- Vorzimmer
- ein großes Zimmer hofseitig
- ein großes Zimmer straßenseitig
- Küche mit Einbauküche
- Abstellraum
- WC

Man betritt das Büro über den Vorraum. Rechterhand befindet sich zunächst der Abstellraum und daneben das WC. Im Abstellraum wäre es wahrscheinlich möglich ein zweites WC einzubauen. Im Vorraum geradeaus gelangt man in das erste große Zimmer mit zwei Fenster in den Innenhof. Vom ersten Zimmer führt eine Tür in die Küche, eingerichtet mit einer Einbauküche. Vom ersten Zimmer gelangt man durch eine doppelflügelige Türe in das zweite große Zimmer. Dieses hat die Fenster direkt auf die Neubaugasse.

Das Büro ist ost-west-seitig ausgerichtet.

Hinweis: Die beigelegte Grundrisskizze ist schematisch und nicht maßstabsgetreu.

Weiters:

- Parkettböden
- Flügeltüren
- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Fahrradraum

Die Miete:

Das Büro wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. Die Monatsmiete inkl. 20% Umsatzsteuer beträgt **EUR 1.320,19** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 928.-
- Betriebskosten netto EUR 172,16
- Umsatzsteuer EUR 220,03

Die Kautions beträgt EUR 4.000.-

Mietvertragsvergebührung EUR 792,11

Der Mieter muss **vorsteuerabzugsberechtigt** sein. Ohne UID-Nummer ist eine Anmietung

nicht möglich.

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie bitte eine Anfrage unter Angabe der geplanten Nutzung über die Anfragefunktion. Dann senden wir Ihnen gerne das Exposé und weitere Informationen.

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.