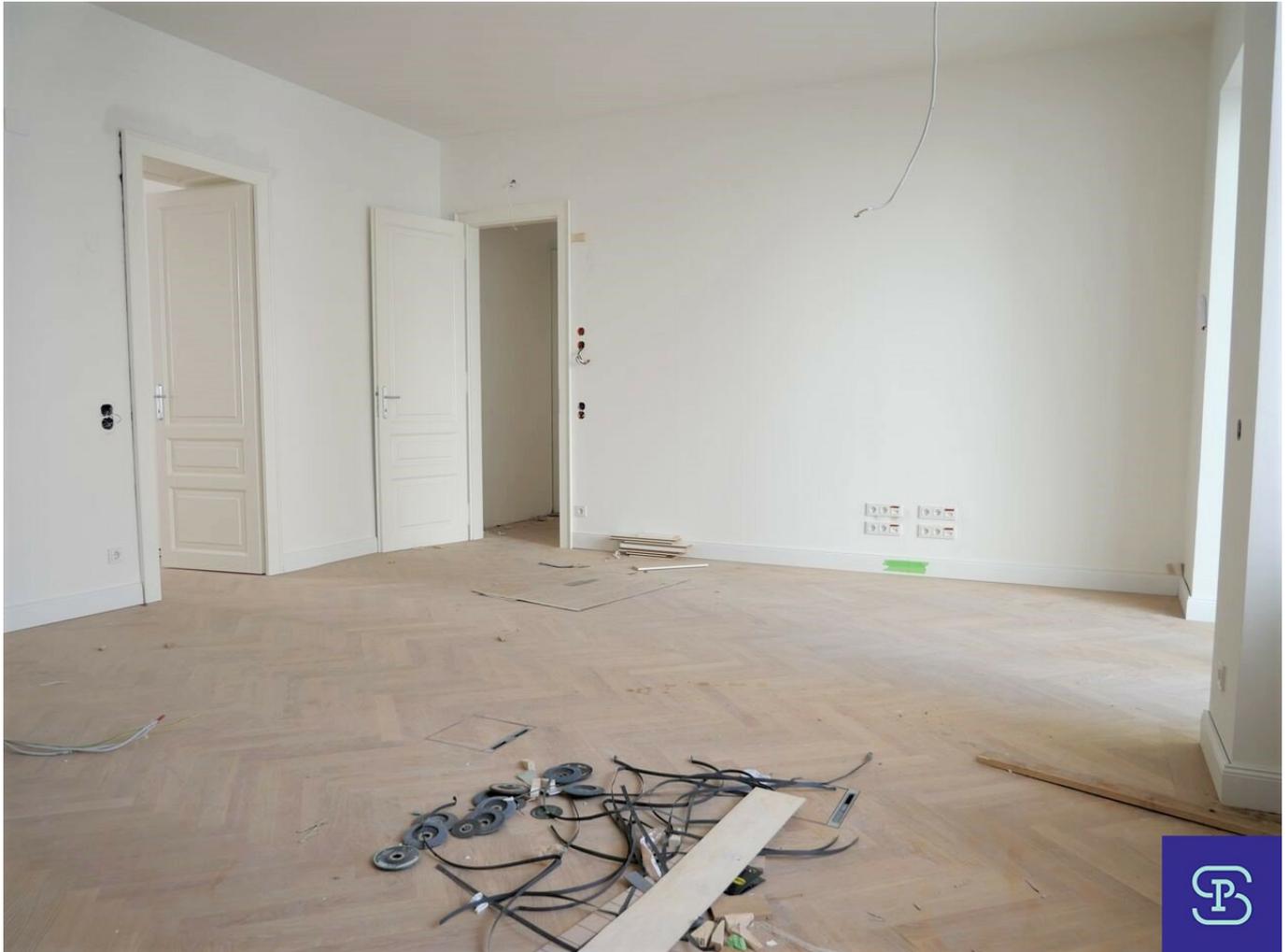


Repräsentatives 196m² Büro + Balkon und Einbauküche in Toplage - 1070 Wien



Objektnummer: 7392

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	196,00 m ²
Bürofläche:	196,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,65 m ²
Kaltmiete (netto)	3.597,28 €
Kaltmiete	4.025,16 €
Betriebskosten:	368,13 €
USt.:	804,84 €
Provisionsangabe:	

14.490,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

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

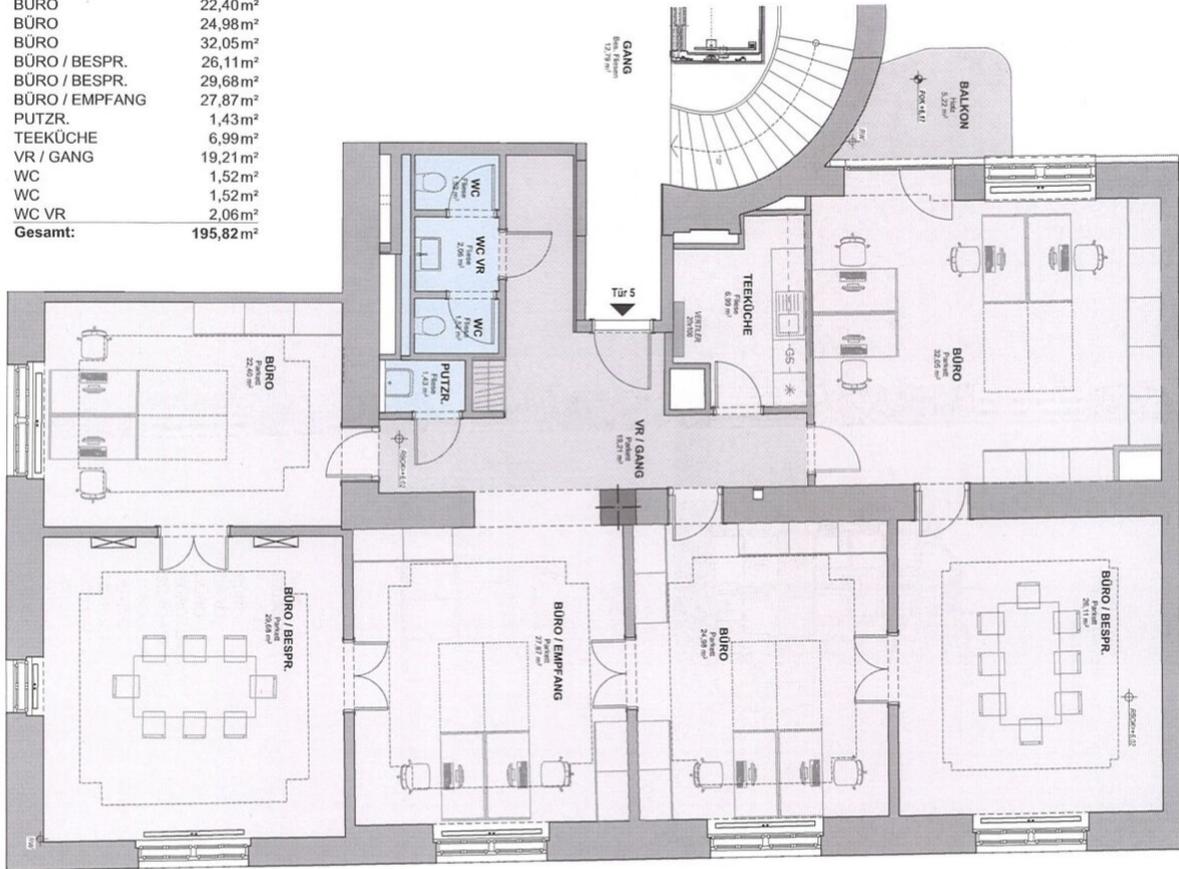








Tür 5	
BALKON	5,22m ²
	WNF
BÜRO	22,40m ²
BÜRO	24,98m ²
BÜRO	32,05m ²
BÜRO / BESPR.	26,11m ²
BÜRO / BESPR.	29,68m ²
BÜRO / EMPFANG	27,87m ²
PUTZR.	1,43m ²
TEEKÜCHE	6,99m ²
VR / GANG	19,21m ²
WC	1,52m ²
WC	1,52m ²
WC VR	2,06m ²
Gesamt:	195,82m²



MASSTAB (meter)
 Irrtum und Änderung vorbehalten!
 Einrichtung nicht inkludiert.



Objektbeschreibung

Toprenoviertes 196m² Büro + Balkon und Einbauküche im repräsentativem Altbau!

Diese wunderschöne Büroeinheit mit Balkon befindet sich im 1. Liftstock eines repräsentativen und 2022 generalsanierten Stilaltbaus (Denkmalschutz) in der Seidengasse. Das klimatisierte Büro ist süd-, ost- und westseitig ausgerichtet und besteht aus 6 gr. Räumen, Küche, Sanitärbereich mit 2 Toiletten, Vorraum, Abstellraum sowie ca. 5,22m² Balkon,.

Ausstattung: Erstbezug 2022 mit Einbauküche, Echtholzparketten mit Bodenauslässen, Klimaanlage, Fernwärmeheizung, 2 getrennte Toiletten, Lift, UPC Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

Sehr gute und gesuchte Lage im 7. Bezirk in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße und Neubaugasse. Hervorragende Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Lokalen und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung durch U3, U6-Nähe, Autobus 13A und den Straßenbahnlinien 49, 5, 6, 9, 18,.

Die Fotos zeigen das Büro vor Fertigstellung der Umbauarbeiten! Das Büro wird schlüsselfertig und bezugsbereit vermietet und kann ab sofort besichtigt werden.

Das Mietobjekt wird ab 1.6.2025 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 20% USt. € 4.830,-

(HMZ € 3.597,28 + Bk € 368,14 + Lift € 58,75 + 20% USt. € 804,83 + Manip. € 1,-)

Kautions € 14.500,-

Vermittlungshonorar 3MM (€ 12.075,- zuzügl. 20% USt.)

KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)

Email: as@sitarz.at

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: 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. 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).

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap