

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Mag. Martin Knor**

☎ +43 699 / 170 43 589

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ knor@immovos.at

Datum: 27. 04. 2024

**\*\*\*2 ETAGEN JE 185 M2 - CA. 370 M2 GESAMTFLÄCHE\*\*\***



## ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	32052
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 15.,Rh-Fh
<b>Ort:</b>	Wien 15.,Rh-Fh
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U 3, 10 A, Linien 10, 52

## KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 2.553,00
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.850,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 277,50
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 2.553,00
<b>USt gesamt:</b>	€ 425,50
<b>Provision:</b>	3 BMM

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	185,00 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

Neubau-Bürohaus Nahe U 3 Johnstraße  
Sehr gute öffentliche Anbindung ins Zentrum, ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften am Meiselmarkt

Baujahr des Hauses: ca. 1970

Gesamtnutzfläche: ca. 370 m<sup>2</sup> ohne der Erdgeschoßfläche

Nutzflächen inkl. der dazugehörigen Sanitärräume im Stiegenhaus: je Etage ca. 185 m<sup>2</sup>

Angenehmer Empfangsbereich / Allgemeinfläche / Aufenthaltsraum im Erdgeschoß

3 sanierte Neubaubüroflächen – je Etage ca. 175 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche exklusive der Sanitärräume im Stiegenhaus, flexible Raumaufteilung mit Ost-West-Ausrichtung, loftig oder in Einzelräume gegliedert

Mietverhältnis: unbefristet

+ Moderne Ausstattung

+ außenliegender Sonnenschutz

+ 1 Teeküche je Etage, Küchen vorhanden, ca. 20 m<sup>2</sup> groß

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Geschosse:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	1
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,16
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

+ neue Fliesenböden mit moderner Holzoptik

Im 2. Stockwerk und 3. Stockwerk befinden sich zusätzlich 2 Toiletten mit 2 Duschen im Stiegenhaus vor dem Lift, im 1. Stockwerk 2 Toiletten und 1 Dusche + Raumhöhe im 2. und 3. Stockwerk ca. 3,10 m, im 1. Stockwerk ca. 3.05 m  
+ 6 Personen-Lift  
+ Kabelkanäle  
+ Ölzentralheizung

Genügend Archivflächen optional im Keller vorhanden  
Autostellplätze zur Miete verfügbar.

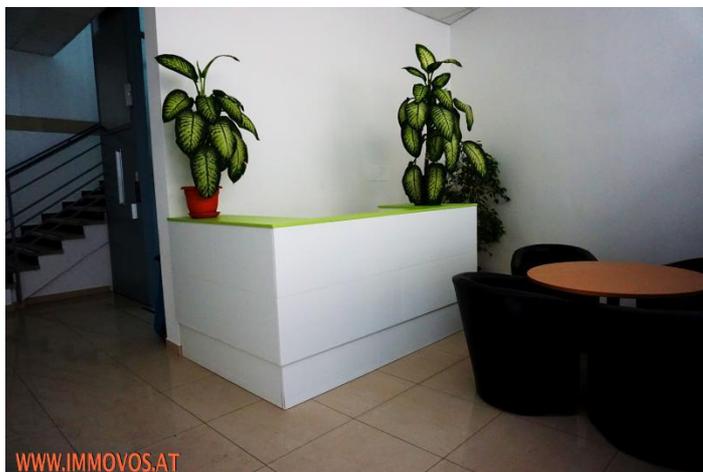
Kosten: pro m<sup>2</sup>: Eur 10,- zzgl. 20 % USt  
Betriebskostenkonto inkl. Lift-, Heizungs- und Stromkosten: Eur 2,50 pro m<sup>2</sup> zzgl. 20 % USt

Nettomiete: Eur 1.850,-  
BK netto inkl. Heizung und Strom: Eur 462,50  
Gesamtmiete netto: Eur 2.312,50 zzgl. 20 % USt: Eur 462,50,-; Eur 2.775,-  
Pro Geschoß sind Subzähler für den Strom vorhanden  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten  
Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20 % USt  
Kosten für die Mietvertragserrichtung:  
Vergebührung für den Mietvertrag

Die Pläne vom 2. Stock und 3. Stock zeigen den Grundriss vor Sanierung.

Energieausweis:  
Heizwärmebedarf:  
64,0 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
fGEE:  
1,16

Kontakt:  
Daniela Erlach erlach@immovos.at Tle. 069911942229





WWW.IMMOVOS.AT

