

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
Seidlgasse 19  
A-1030 Wien  
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Elmar Zeisel**

☎ +43 660 / 537 92 98  
📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
✉ zeisel@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

## 140M2-BÜRO/PRAKISFLÄCHE + OPTION AUF 127M2 KELLERFLÄCHE NÄHE HERBECKSTRASSE, 1180 WIEN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45482  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 18.,Währing  
**Ort:** Wien 18.,Währing

### KOSTEN

**Gesamtmiete (inkl. USt):** € 2.458,91  
**Miete (ex. USt):** € 1.750,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 299,09  
**Gesamtbelastung (inkl. USt):** € 2.458,91  
**enthaltene USt:** € 409,82  
**Kautions:** 8050 Euro  
**Provision:** 3BMM

### FLÄCHEN

**Nutzfläche ca.:** 140,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 127,00 m<sup>2</sup>

In der Thimiggasse nahe der Straßenbahnstation Alseggerstraße/Herbeckstraße erwartet freudig eine Büro/Praxisfläche von ca. 140m<sup>2</sup> im Erdgeschoss seine neuen MieterInnen.

Raumprogramm:  
8 Räume  
1 Küche  
2 Nassraum/Toilette

Optional kann noch eine Kellerfläche von ca. 127m<sup>2</sup> dazugemietet werden. Die zusätzlichen monatlichen Mietkosten belaufen sich auf 1286,86 Euro. Die Kautions hierfür würde 4000 Euro betragen.

Ausstattung:  
Laminat  
Fliesen  
Telekabel, Internet  
Heizung: Gasetagenheizung

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Mietdauer Max:</b>	15 Jahr(e)
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	113,4 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,77
<b>Boden:</b>	Laminat
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Kein Lift im Haus

### Infrastruktur:

Gute öffentliche Verkehrsanbindung! In wenigen Minuten sind Straßenbahnlinien erreichbar, die einen innerhalb weniger Minuten zur U6 befördert. Supermärkte und diverse Gastronomielokale im fußläufigen Umkreis! Banken, Post, Trafik sowie Ärzte sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden.

Straßenbahnlinien: 9,40,41 (rasch erreichbar)

Buslinie: 42A

U6 (rasch erreichbar)

### Konditionen:

Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten u.

20%Ust. beträgt Euro.2458,91 Euro

(Strom u. Gas nach Verbrauch)

Die Gewerbefläche wird auf 15 Jahre befristet vermietet.

Die Kautions beträgt 8050 Euro.

Mietvertragsvergebührung: 4426,03 Euro

Die Provision beträgt 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich

20 % Ust., 7376,73Euro

Doppelmaklertätigkeit: ja/ Naheverhältnis zum Abgeber

des Objektes: Nein

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herr Zeisel

+43 (0) 660 53 79 29 8

zeisel@immovos.at







