

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Helfried Nemmer**

📞 +43 699 / 113 26 726

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ nemmer@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

## GENERALSANIERTES BÜRO IN EXZELLENTER STADTLAGE

### Leider noch kein Bild verfügbar

#### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45812
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Ort:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Lage:</b>	Karlsgasse / Gußhausgasse
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U1,U4,1,62, Lokalbahn

#### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 2.211,12
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.650,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 192,60
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 2.211,12
<b>enthaltene USt:</b>	€ 368,52
<b>Kaution:</b>	€6700,00
<b>Provision:</b>	2 BMM

#### FLÄCHEN

Dieses gediegen und stilgemäß sanierte Büro liegt in unmittelbarer Nähe zum Schwarzenbergplatz. Das Haus ist ein architektonisches Juwel und wurde mit größter Sorgfalt Original getreu in Stand gehalten.

Diese wunderschön ausgestattete Büro wird ohne zeitliche Befristung vermietet; im Innenbereich überzeugt es durch einen großzügigen und klassischen Zuschnitt ( siehe Plan ) mit geräumigem Entrée und drei eleganten Räumen, die Richtung Südosten in Richtung Gusshausstraße blicken.

Die drei Arbeitsräume und das Vorzimmer sind mit Parkettböden, Flügeltüren und Kastenfenstern ausgestattet, das Bad ist verflies, mit einer Badewanne und einer Dusche versehen, das WC ist separat und ebenso verflies.

Neuwertig ausgestattete Einbauküche.

Breitbandinternet- und Telefonanschluss in allen drei Räumen.

Perfekte Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr und

<b>Wohnfläche ca.:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	1877
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	142 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,45
<b>Boden:</b>	Parkett

die Süd-bzw. Westausfahrt.  
Unmittelbare Nähe zur TU.

#### AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Flügeltüren</b>	✓