

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Daniela Erlach

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

ANGENEHMES BÜRO + LAGER IM KELLER - U3 JOHNSTRASSE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46355
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	U 3-Nähe
Verkehrsanbindung:	U 3, Autobus 10 A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 3.108,00
Miete (ex. USt):	€ 2.127,50
Betriebskosten (ex. USt):	€ 462,50
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 3.108,00
enthaltene USt:	€ 518,00
Kautions:	3 BMM
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	185,00 m ²
Nutzfläche ca.:	185,00 m ²

Neubau-Bürohaus Nahe U 3 Johnstraße - 2 Eingänge
 Sehr gute öffentliche Anbindung ins Zentrum,
 ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften am
 Meiselmarkt
 Baujahr des Hauses: ca. 1970

Nutzfläche inkl. der dazugehörigen Sanitärräume im
 Stiegenhaus: je Etage ca. 185 m²

Angenehmer Empfangsbereich / Allgemeinfläche /
 Aufenthaltsraum im Erdgeschoß
 6 Räume - je Etage ca. 175 m² Nutzfläche exklusive der
 Sanitärräume im Stiegenhaus, Ost-West-Ausrichtung,
 dadurch freundlich hell
 Raumaufteilung:
 *Vorraum
 *3 Arbeitsräume westseitig ca. 17 m², 44 m², 12 m²
 *1 Arbeitsraum ostseitig ca. 25 m²
 *2 weitere Büros je ca. 13,3 m²
 *Küche / Besprechungszimmer ca. 20 m²

Kellerfläche ca:	3,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Zimmer:	6
Stockwerk:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	115 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,41
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Isolierfenster	✓

Mietverhältnis: unbefristet
+ Moderne Ausstattung
+ außenliegender Sonnenschutz
+ 1 Küche / Besprechungsraum mit möblierter Küche, ca. 20 m² groß
+ neue Fliesenböden mit Holzoptik
+ 2 separate Toiletten davon 1 Toilette mit Dusche

+ Raumhöhe ca. 3,10 m
+ 6 Personen-Lift
+ Spiegelrasterleuchten
+ Kabelkanäle
+ Ölzentralheizung
+ Kunststofffenster

Kleine ca. 3 m² große Archivfläche optional im Keller vorhanden
1 - 2 Stellplätze derzeit zur Anmietung zur Verfügung, Preis: € 120,- zzgl. 20 % USt

Verkehrsanbindung:
U 3 Johnstraße, Straßenbahnlinie 10, 52, Autobus 10 A

Kosten: pro m²: Eur 11,50 zzgl. 20 % USt
Betriebskostenkonto inkl. Lift-, Heizungskosten: Eur 2,50 pro m² zzgl. 20 % USt

Nettomiete: Eur 2.127,50
BK netto inkl. Heizung und Strom: Eur 462,50
Gesamtmiete netto: Eur 2.590,- zzgl. 20 % USt: Eur 518,-; Eur 3.108,-

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20 % USt
Kosten für die Mietvertragserrichtung:
Vergebührung für den Mietvertrag

Energieausweis:
Heizwärmebedarf:
115,0 kWh/m²/Jahr
fGEE:
1,41

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 069911942229





