

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Daniela Erlach

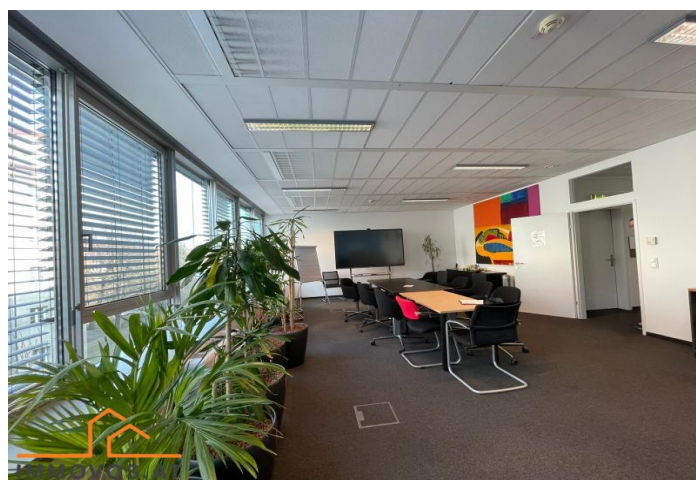
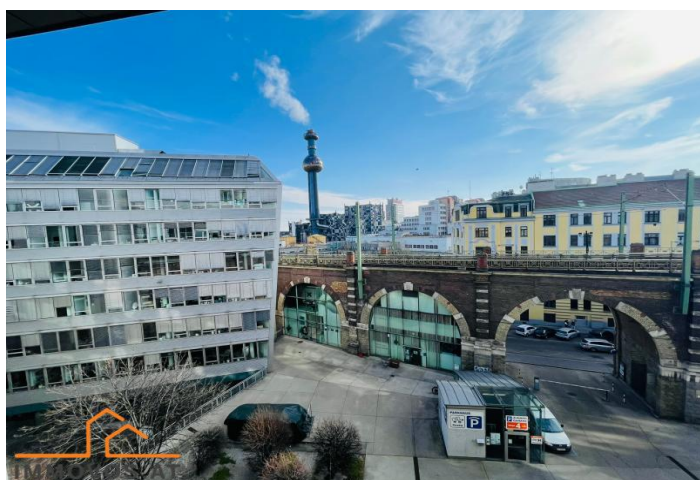
☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

*****TEILFLÄCHEN: 755 M2 - 550 M2 - 260 M2 - U 4, U 6****



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46366
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19., Döbling
Ort:	Wien 19., Döbling
Lage:	Spittelau, Gürtel
Verkehrsanbindung:	U4, U6, D, 37, 38, div. Autobusse

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 25,20
Miete (ex. USt):	€ 16,50
Betriebskosten (ex. USt):	€ 4,50
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 25,20
USt gesamt:	€ 4,20
Kautions:	3 BMM
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	1.565,00 m ²
------------------------	-------------------------

Moderne Büro- / Ordinationsflächen
 Nahe Spittelau, direkt bei den Linien U4 und U6
 Baujahr des Hauses: 2008

Vorteile für die Mieter:

- moderne Architektur
- barrierefrei
- im Gebäude befinden sich ein Fitness-Center, Cafés und mehrere Restaurants
- schallgedämmte Fassade mit 2-Scheibenisolierung und außenliegenden Sonnenschutz
- Kühlung und Heizung über Fan-Coils bzw. vorkonditionierter Zuluft
- zusätzlich: mechanische Be- und Entlüftungssystem
- Doppelboden mit Teppichfliesen
- helle Arbeitsräume mit sehr schönem Fernblick
- öffentliche Tiefgarage mit 265 Stellplätzen, Fahrradraum
- flexible Grundrisse für Einzel-, Team-, Gruppen-, oder Großraumbüros

Öffentlich:

Nutzfläche ca.:	1.565,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	10 Jahr(e)
Baujahr:	2008
Stockwerk:	5
Stellplätze	265
Parkhaus:	
Anzahl WCs:	4
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	50 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,8
Boden:	Teppich

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Garage	✓
Tiefgarage	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓

U-Bahn Station Spittelau (U4 und U6,), S-Bahn, Buslinien 35A und 37A, 10 A, 5 B, 38 A, 39 A, Straßenbahnlinien D, 37, 38

Mit dem Auto:

Wenige Minuten ins Zentrum, nahe der Donauuferautobahn, dem Gürtel, Süd- und Westautobahn und A4

Preise:

Nettomiete: Eur 16 m² bis Eur 16,50 + 20 % USt. je nach Investitionsgrad

Betriebskosten: Eur 4,5/m² + 20 % USt

Laufzeit: 3 bis 10 Jahre

Kaution: 3 Bruttomieten / Bankgarantie

Stellplätze: Mtl. ab Eur 107/Stellplatz + 20 % USt

(abhängig von den Tarifvarianten des TG-Betreibers)

Flächenverfügbarkeit:

6. OG/Stiege 3: Gesamtfläche mit 1.565 m² frei (Teilflächen: 755 m², 550 m², 260 m²)

Preis:

Laufende Kosten

Miete

25.822,5 €, Preis pro m² 16,5 €

Gesamtbelastung Netto: 32.865 €

USt. Gesamtbelastung: 6.573 €

USt. Miete: 5.164,5 €

Betriebskosten: 7.042,5 €

USt. Betriebskosten: 1.408,5 €

Energieausweis:

HWB: 50 kWh/m²a gültig bis 2034

Wir weisen darauf hin, dass zwischen uns und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Kontakt:

Daniela Erlach

erlach@immovos.at

Tel. +4369911942229

