



Inserat ID: 90033

erstellt am : 12.09.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1538€

Straße:

1200 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Nutzfläche: 128m<sup>2</sup>

### **Büro/Ordination - loftartig - flexible Raumeinteilung**



Das charmante Backsteingebäude, das sich auf einem ehemaligen Fabrikgelände befindet, strahlt klassische Eleganz aus und bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Das Hochparterre, leicht zugänglich entweder von der Straße oder vom Innenhof, bietet ein großzügiges Großraumbüro sowie zwei weitere Räume. Zudem stehen zwei Toiletten zur Verfügung. Der Eingangsbereich wird von einem klassischen, stilvollen Treppenhaus dominiert.

Das Kellergeschoss (ca. 121,91 m<sup>2</sup>) kann gänzlich oder teilweise dazugemietet werden: Der Keller mit einigen Lagerräumen kann um monatlich brutto ? 600,- angemietet werden. Dementsprechend weniger, wenn nur ein Teil davon angemietet wird. Im Kellergeschoss findet sich weiters der Heizraum mit einer modernen

Hackschnitzelheizungsanlage und das Hackschnitzel-Lager.

Das gesamte Gebäude, bestehend aus 2 Mieteinheiten, wird über die Hackschnitzel-Zentralheizung versorgt. Die individuellen Kosten für Strom und Heizung sind vom Mieter selbst zu tragen.

Im Innenhofbereich besteht die Möglichkeit, 2 Parkplätze anzumieten (Mietpreis auf Anfrage), was diesen Standort noch attraktiver macht.

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine außergewöhnliche Mischung aus historischem Charme und moderner Funktionalität!

Die monatliche Gesamtmiete für Top 1 besteht aus:

Hauptmietzins: ? 1.300,00

Betriebskosten: ? 238,00

-----  
Nettomiete: ? 1.538,00

MWST 20% ? 307,60

-----  
Bruttomiete: ? 1.845,60

Da der Mietvertrag vorerst auf 10 Jahre abgeschlossen wird, beträgt die Vergebührung einmalig ? 2.214,72.

Kautions ? 5.600,--

Provision ? 5.536,80 inkl. 20 % MWST

Lage:

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage nahe S-Bahn Traisengasse oder Handelskai. Es sind nur wenige Minuten Fußweg bis zur U-Bahn-Station U6-Dresdnerstraße oder U6-Handelskai, Buslinie 5A, 37A, 11A, 11B, sowie der Tram 2.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 128m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 174m<sup>2</sup>

fgeewert: 2.07m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1538€

Kaution: 5600€

Nebenkosten: 238€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: [wien@schober-real.at](mailto:wien@schober-real.at)