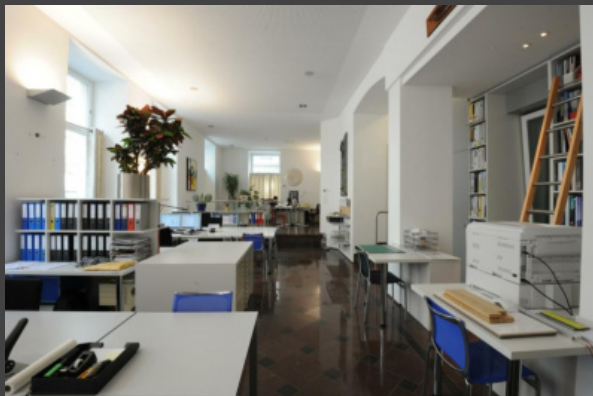


## KONTAKT



### Maria Kohler

Mobil : +43 664 158 5055  
E-Mail : [maria.kohler@immotrading.at](mailto:maria.kohler@immotrading.at)  
Büro : ImmoTrading GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7  
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/880**  
Objekt Typ: **Büro**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1040 Wien, Wieden**  
Kaufpreis: **€ 740.000,-**  
Ges. Kosten: **€ 3.377,-**  
Nutzfläche: **ca. 218,30 m²**  
Zimmer: **3**

## BESCHREIBUNG

### SCHÖNES UND MODERNES EG-BÜRO NEBEN DEM HAUPTBAHNHOF

Zum Verkauf, Mietkauf oder Vermietung steht ein Büro in sehr zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Wien.  
218,3 m2 (KG 90,7 m2 + EG 127,6 m2)

Kaufpreis € 740 000.- + 20% Ust  
Miete € 2 500.- netto + BK + 20% Ust  
Mietkauf € 3 000.- netto + BK + 20% Ust + Mietvorauszahlung € 100 000.-+Ust  
Bei Mietkauf werden alle Nettomieten auf den Kaufpreis angerechnet.  
Das offene Kapital wird gemäß dem von der Bank verrechneten Zinssatz verzinst.

#### EINRICHTUNGEN

- Tischler-Einbauten:
  - Garderobe EG
  - Einbauregal
  - Sitzgruppe mit Lederbezügen
- Küchenzeile mit Steinplatte im Keller;
  - Geschirr- und Gläserspüler
  - Kühlschrank
  - Ceranfeld
  - rückseitige Lackglasfläche
- Garderobe im Keller

#### Bedingungen:

Die Miete für ca. 218 m2 beträgt € 2.500,- Nettomiete + BK + USt, mindestens 5 Jahre.  
Die Maklerprovision beträgt 3 Bruttomonatsmieten.  
Der Kauf für ca. 218 m2 beträgt € 740.000,- + USt.  
Die Maklerprovision beträgt 3% vom Kaufpreis + USt.

Die Betriebskosten betragen € 223,78 + 20% USt, die Reparaturrücklage beträgt € 108,88 (nur bei Kauf oder Mietkauf).  
Im Fall eines Mietkaufes würden alle Nettomieten dem Kaufpreis gutgeschrieben (steuerlich absetzbar!).  
Die Broschüre mit Konditionen schicken wir gerne nach Anfrage.

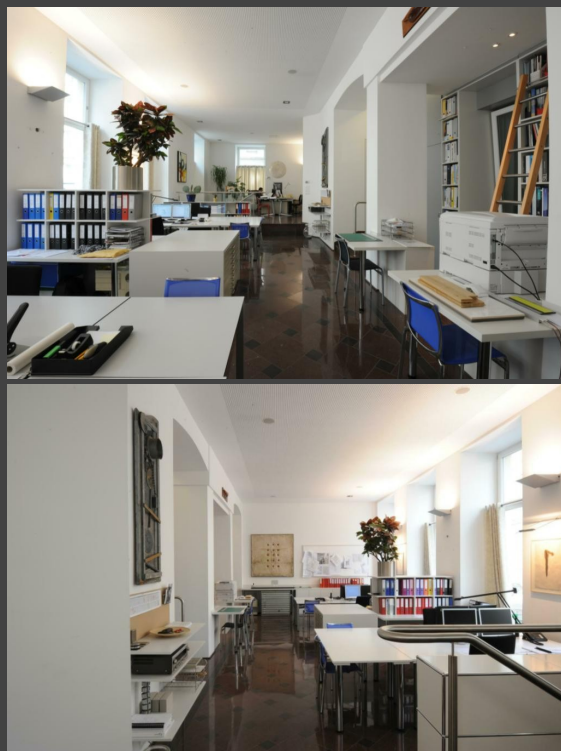
Für weitere Fragen und Besichtigungen stehen wir gerne zur Verfügung.

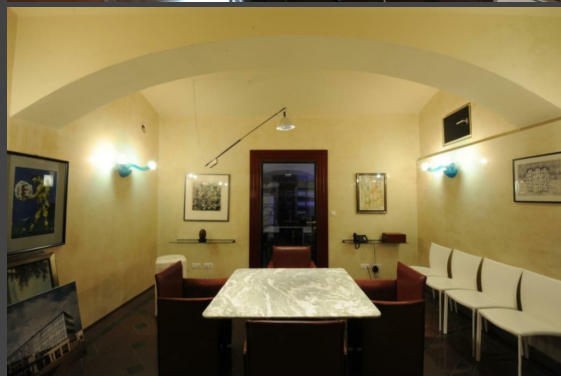
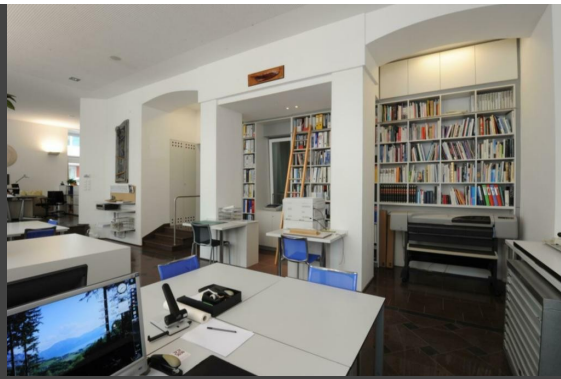
|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Kaufpreis:       | € 740.000,-             |
| Nettomiete:      | € 2.500,-               |
| USt Miete        | € 500,-                 |
| Bruttomiete:     | € 3.000,-               |
| Betriebskosten:  | € 269,-                 |
| Reparaturfonds:  | € 109,-                 |
| Ges. Kosten:     | € 3.377,-               |
| Kaution:         | € 12.000,-              |
| Käuferprovision: | 3% zuzüglich 20% MwSt   |
| Mieterprovision: | 3 MM zuzüglich 20% MwSt |

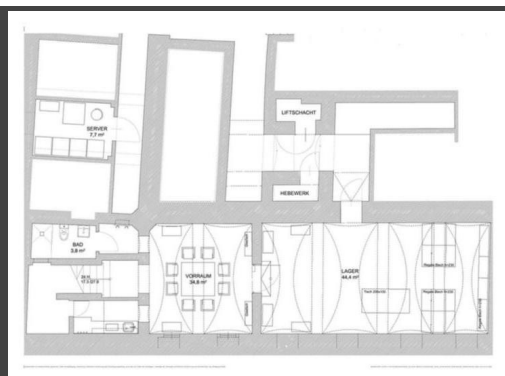
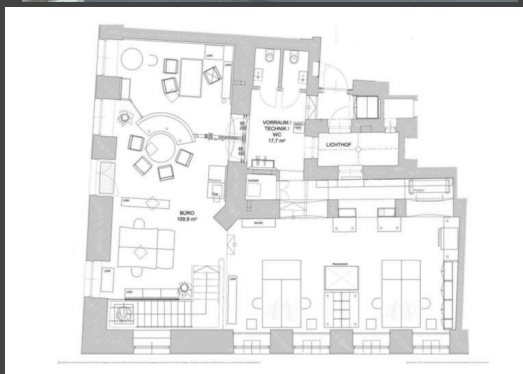
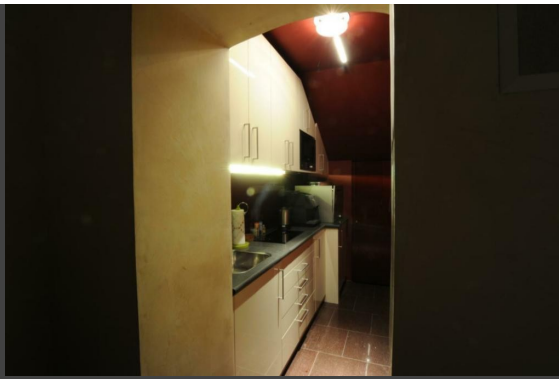
|               |               |
|---------------|---------------|
| Nutzfläche:   | ca. 218,30 m² |
| Kellerfläche: | 90 m²         |

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| beziehbar ab: | sofort                 |
| Zimmer:       | 3.5                    |
| WC:           | 2                      |
| Lift:         | Ja                     |
| Möblierung:   | teilweise möbliert     |
| Heizung:      | Zentralheizung mit Gas |
| Baujahr:      | ca. 1919               |
| Zustand:      | sehr gut               |
| Geschosszahl: | 1                      |
| HWB:          | 79.0 kWh/(m²a)         |
| Klasse HWB:   | C                      |

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Ausstattung:** Teeküche, vermietbare Fläche 218 m², möbliert, bestandsfrei, Altbau, Serverraum; **Sicherheit:** Alarmanlage







**IMMOTRADING GMBH**  
 Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich  
 +43 664 350 4000  
 office@immotrading.at

# KONTAKTFORMULAR

Name \*

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon \*

E-Mail \*

