

# Altbaubüro mit Balkon in der Josefstädterstraße - unbefristet

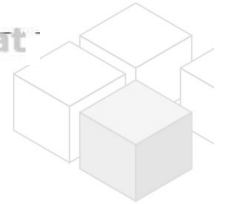
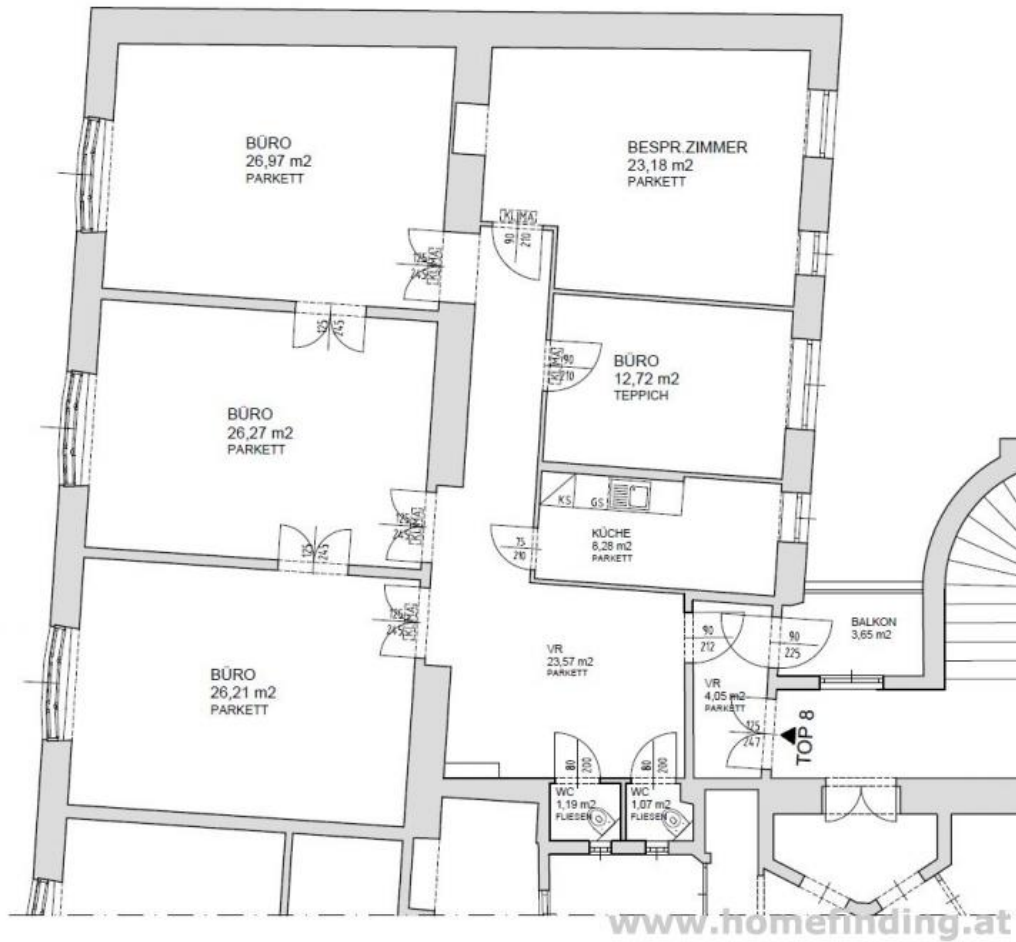


📍 1080 Wien, Nähe: Bennogasse, Albertgasse, Florianigasse

€ 3.632,66/Monat



Pläne



## Zur Immobilie

Sehr geräumiges Büro in einem schönen Altwiener Zinshaus, Baujahr 1914 nahe dem Cafe Hummel bzw. der Florianigasse/ Bennoplatz/ Albertgasse.

VIDEO: <https://youtu.be/MrukPKkmUAM>

### LAGE

Das Büro befindet sich in der Josefstädter Straße mit perfekter Nahversorgung in Gegend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Kaffeehäuser etc sind leicht erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Haustüre und verbinden rasch mit anderen Bezirken.

### ÖFFIS

U6, 5, 2, 33, 13A

### OBJEKT

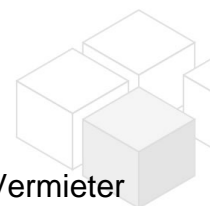
Die Objekt befindet sich am 2.Liftstock und verfügt über folgende Räume:

- .zentraler Vorraum mit Balkon
- .4 große Büroräume
- .1 Besprechungsraum
- .separate Küche mit Fenster
- .2 separate WC

### Ausstattung:

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Lift
- .ca. 3,65m<sup>2</sup> Balkon

->Das Objekt ist noch nicht ausgemalt. weitere Sanierungen müsste man mit dem Vermieter abklären. idR wird im Gegenzug ein mehrjähriger Kündigungsverzicht vereinbart.



### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt, inkl Lift

Kaution: 4 BMM

Provision: 3 MM + 20% MwSt

Vergebührung: lt. gesetzlichen Vorgaben

Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis.

## Allgemeines

|               |       |
|---------------|-------|
| Objektnummer  | 11683 |
| Immobilientyp | Büro  |

## Kosten

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Nettomiete            | € 2.686,43 |
| Bruttomiete           | € 3223,72  |
| Betriebskosten brutto | € 408,94   |
| Gesamtmiete           | € 3.632,66 |

Kaution € 14530

## Basisdaten

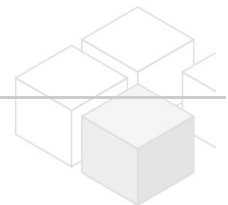
Nutzfläche 153.51m<sup>2</sup>  
Zimmer 5  
WC 2  
Alter Altbau  
Zustand sehr gut  
Verfügbar ab sofort / nV  
Vertragsart unbefristet

## Ausstattung

Heizungsart Etagenheizung  
Boden Parkettboden  
Parken --  
Küche ja  
Balkon ja  
Lift ja

## Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m<sup>2</sup>/Jahr) 100.1  
HWB Energieklasse D



## Lage

Verkehrsanbindung U6, 5, 2, 33, 13A  
Nähe Bennogasse, Albertgasse, Florianigasse