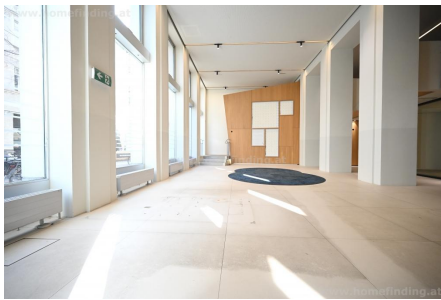


# REFERENZOBJEKT: Geschäftslokal/ Büro/ Atelier nahe Albertgasse/ Café Hummel - unbefristet

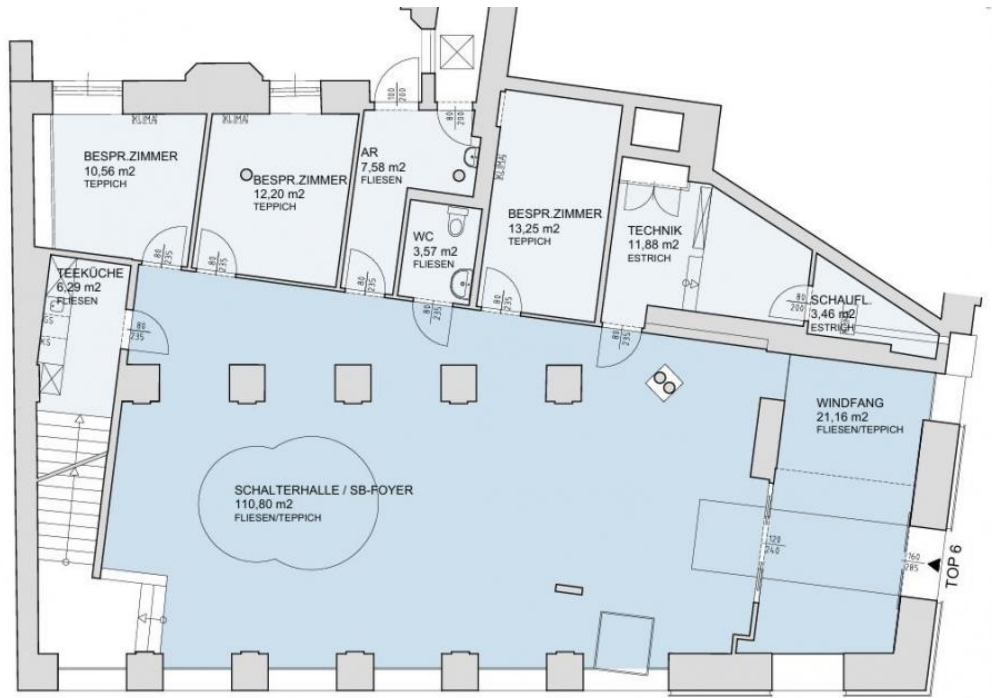


📍 1080 Wien, Nähe: Albertgasse, Hamerlingplatz, Café Hummel

€ 12.616,74/Monat

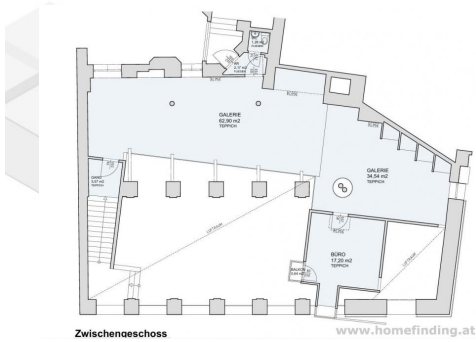


Pläne



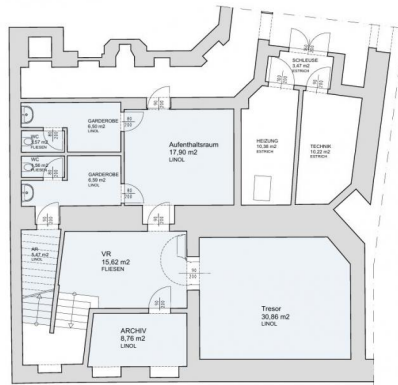
**Erdgeschoss**

[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)



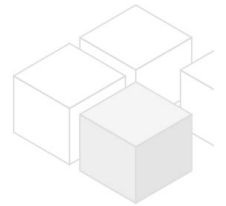
**Zwischenegeschoss**

[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)



**Kellergeschoss**

[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)



## Zur Immobilie

Diese sehr gut gelegene Geschäftsfläche (Edelrohbau) befindet sich in toller Frequenzlage bei der Albertgasse/ nahe dem Café Hummel. Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch Straßenbahnlinien, die U6 und die Buslinie 13a perfekt.

VIDEO: [https://youtu.be/u\\_h1e8VmlZg](https://youtu.be/u_h1e8VmlZg)

### LAGE

Die freie Fläche befindet sich in einem gepflegten Altwiener Zinshaus in zentraler, belebte Lage des 8. Bezirks. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte und Öffis sind leicht zu erreichen.

### ÖFFIS:

2, 5, 12, 46, U6, 13A

### OBJEKT

Das Objekt bietet auf 3 Ebenen folgende Räume:

>EG ca 200m<sup>2</sup>:

- .Windfang
- .große helle Halle/ Foyer
- .3 Besprechungsräume
- .WC
- .Technikraum
- .Abstellraum
- .Teeküche

>ZW ca 118m<sup>2</sup>:

- .Galerie
- .Büro mit Balkon (Blick über die Halle)
- .WC

>KG ca 90m<sup>2</sup>:

- .Vorraum
- .Safe
- .Archiv
- .2x Garderobe
- .2x WC
- .Aufenthaltsraum
- .Heizraum/ Technik

### AUSSTATTUNG:

- .Edelrohbau
- .Fliesen- und Teppichböden

### KOSTEN

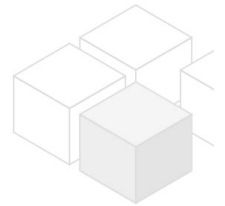
Miete: inkl BK, inkl MwSt

Kaution: 4 BMM

Provision: 3 MM + 20% MwSt

Vergebührung: lt. gesetzl. Vorgaben

Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.



## Allgemeines

---

Objektnummer	11728
Immobilientyp	Büro

## Kosten

---

Nettomiete	€ 9.596,52
Bruttomiete	€ 11515,82
Betriebskosten brutto	€ 1100,92
Gesamtmiete	€ 12.616,74

## Basisdaten

---

Nutzfläche	417.24m <sup>2</sup>
Zimmer	7
WC	4
Alter	Altbau
Zustand	--
Verfügbar ab	sofort/ nach Vereinbarung
Vertragsart	unbefristet

## Ausstattung

---

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	--
Parken	--
Küche	ja
Klimaanlage	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	147.5
HWB Energieklasse	D

## Lage

---

Verkehrsanbindung	2, 5, 12, 46, U6, 13A
Nähe	Albertgasse, Hamerlingplatz, Café Hummel