Modernes 5-Zimmer Objekt für vielseitige Nutzungen mit einer Top-Verkehrsanbinung – unbefristet

Bürofläche · 1100 Wien, Favoriten

ZU VERMIETEN
2.304 €

160 m²	5
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	160 m²	Objektart	Bürofläche
Zimmer	5	Vermarktung	Zu Vermieten
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170130

Beschreibung

MODERNES 5-ZIMMER-OBJEKT IM Dachgeschoß MIT LIFT – TOP VERKEHRSANBINDUNG IM 10. BEZIRK (früher war es ein Kurzzeitvermietungsobjekt siehe Fotos, bitte nicht mehr für AirbnB anfragen!(nicht mehr erlaubt) - das Objekt wird leer übergeben, Küche, Bad, WC verbleiben natürlich im Objekt)

VIEL PLATZ FÜR NEUE IDEEN! Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!

Dieses großzügige Dachgeschoßobjekt im 10. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch seine **vielseitige Raumaufteilung,** eine hochwertige Einbauküche und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Die Räumlichkeiten bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und unterschiedliche Nutzungskonzepte. Ob großzügige Arbeitsbereiche, separate Räume für verschiedene Tätigkeiten oder eine Kombination unterschiedlicher Bereiche – hier eröffnen sich interessante Möglichkeiten.

Die konkrete Nutzung und das jeweilige Konzept sind mit der Eigentümerin abzustimmen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

· Großzügiges 5-Zimmer-Objekt
· Dachgeschoß mit Lift
· Vier getrennt begehbare Zimmer
· Großzügiger Hauptraum mit schöner Einbauküche
· Einbauküche komplett ausgestattet verbleibt im Objekt
· Sonnenschutz in allen Zimmern
· Helle, großzügige Räumlichkeiten
· Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
· Straßenbahnlinie 6 direkt vor der Tür
· U-Bahn-Linie U1 gut erreichbar
· Zentrale Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Das Objekt verfügt über insgesamt **fünf großzügige Räume**, darunter vier getrennt begehbare Zimmer sowie einen großzügigen Hauptraum mit einer **schönen Einbauküche**. Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Objekt und bietet eine praktische Ergänzung für den täglichen Gebrauch. Weiters verfügt das Objekt über **ein Badezimmer mit Dusche und Wanne und Toilette, eine zweite Toilette mit Handwaschbecken** befindet sich beim Eingangsbereich.

Die **durchdachte Raumaufteilung** ermöglicht eine individuelle Nutzung und Gestaltung der einzelnen Bereiche. Durch die vier separat begehbaren Zimmer lassen sich unterschiedliche Arbeits- oder Funktionsbereiche gut voneinander trennen.

Das Objekt befindet sich im **Dachgeschoß** und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. **Sonnenschutz** ist in sämtlichen Zimmern vorhanden.

LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Die Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk bietet eine **ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die **Straßenbahnlinie 6** befindet sich direkt vor der Tür. Auch die **U-Bahn-Linie U1 i**st gut erreichbar und ermöglicht eine rasche Verbindung in weitere Wiener Bezirke sowie ins Stadtzentrum.

Eine **attraktive Lage für alle, die großzügige Räumlichkeiten mit guter Erreichbarkeit** verbinden möchten.

MONATLICHE KOSTEN

Hauptmietzins netto:	€ 1.260,00
Betriebskosten netto:	€ 400,00
Heizkosten netto:	€ 260,00
Gesamtsumme netto:	€ 1.920,00
20 % Umsatzsteuer:	€ 384,00

GESAMTMIETE BRUTTO: € 2.304,00

Die Heizkosten sind bereits inkludiert.
Strom ist separat zu bezahlen.

EINMALIGE KOSTEN

Kaution:	€ 9.000,–
Hausverwaltungskosten	€ 500,–

Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.
Vergebührung Finanzamt lt GG.

Hinweis:
Die gegenständliche Fläche wird als **multifunktional nutzbare Fläche** angeboten. Die Eignung für einen bestimmten **Verwendungszweck sowie die zulässige Nutzung sind vom Interessenten eigenständig mit dem Eigentümer** sowie gegebenenfalls den zuständigen Behörden abzuklären. Sämtliche Angaben erfolgen auf Grundlage der Informationen des Eigentümers. Die Immobilienmaklerin tritt ausschließlich als Vermittlerin auf und übernimmt keine Haftung für die tatsächliche Widmung oder Nutzbarkeit für einen bestimmten Verwendungszweck.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Vorhabens zu unterstützen!

Ihr Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:
Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Nebenkostenübersicht

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

Vergebührung des Mietvertrages laut §33TP5GebG

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

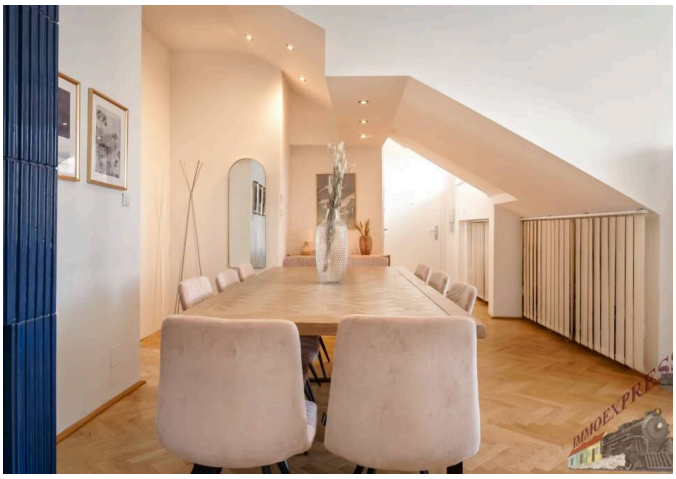
Personenaufzug

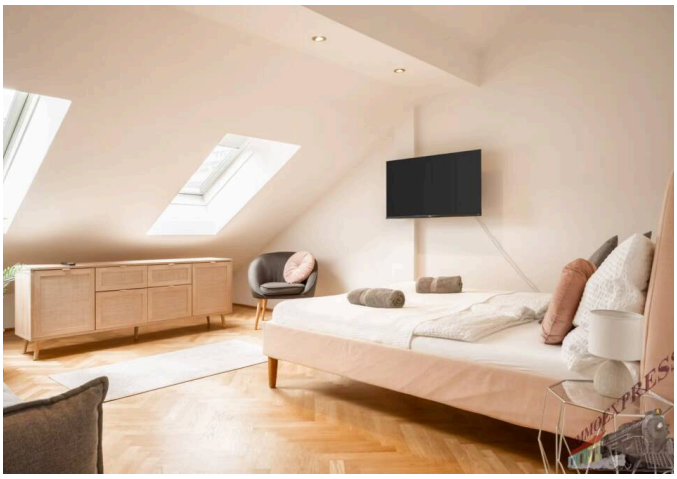
Weitere Details

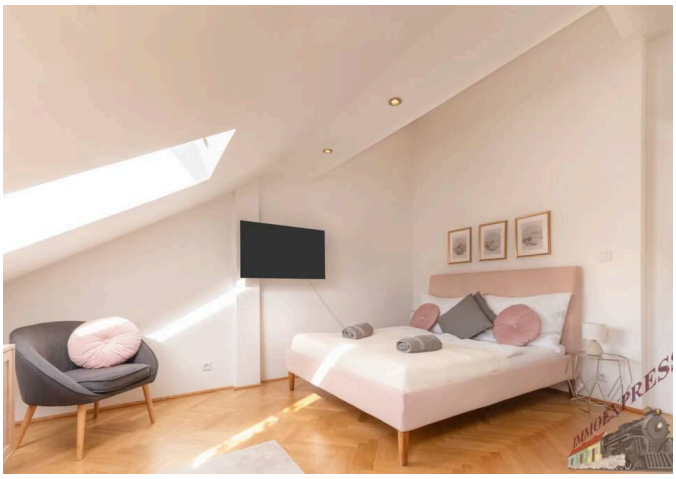
Heizungsart	**Zentralheizung**
Top-Nummer	**113**
Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**10. Favoriten**
Lage	**W Süden**
Nettokaltmiete	**1.260 €**
Kaltmiete	**2.304 €**
Miete inkl. BK und USt.	**2.304 €**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**400 €**
Monatliche Heizkosten	**260 €**
Heizkosten in Warmmiete enthalten	**Ja**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**400 €**
Gesamtmiete	**1.992 €**

Gesamtkosten	**2.304 €**
Mieterprovision	**3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis**
Hinweise zu den Preisen	**inkl. BK, HK, Warmwasser und gesetzl. MWSt.**
Kaution	**EUR Überweisung**
Gesamtfläche	**160 m²**
Ladenfläche	**160 m²**
Heizart	**Gas**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne**
Küche	**Komplett**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Separates WC	**1**
Verfügbar ab	**01.11.2026**

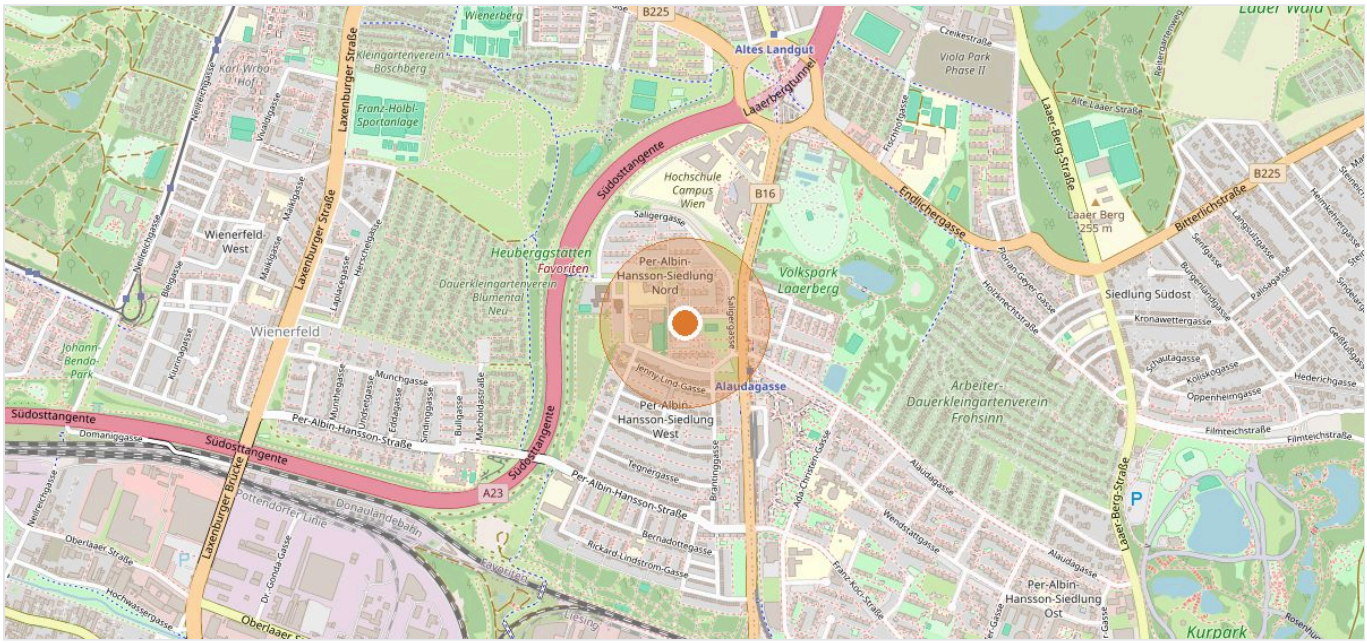
Impressionen





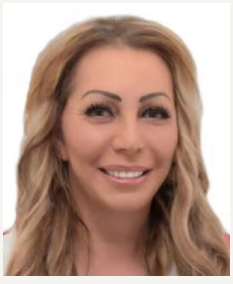


Lage



1100 Wien, Favoriten · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Verena Latinovich

Mobil +43 660 48 07 274

E-Mail v.latinovich@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=345624

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.