



**Büro - Ordination - Praxis ca. 145 m<sup>2</sup> Nähe AKH -  
Spitalgasse 1090 Wien Nähe U-Bahn U6  
Währingerstr. / Volksoper**

<sup>100</sup>  
<sup>10</sup>  
<sup>04</sup> 3723/2124

Objektnr.



ca. 1900

Baujahr



145 m<sup>2</sup>

Bürofläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Zur Vermietung gelangt eine großzügig aufgeteilte Bürofläche nahe der Volksoper. Das Büro oder Ordination befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) des Hauses, bestehend aus vier licht durchflutenden Zimmern, welche über einen großen Vorraum miteinander verbunden sind und Ihnen reichlich Möglichkeiten für die Nutzung der Arbeitsbereiche bietet. Zusätzlich steht Ihnen eine voll-ausgestattete Küche zur Verfügung.

Gesamte Nutzfläche: ca. 145 m²

5 Räume inkl. Vorraum

Extra Küche

Badezimmer

Ein zweites WC ist möglich

Raumaufteilung:

- Vorraum (27,68 m²) - Ideal als Empfangsbereich und Wartebereich
- Küche (14,71 m²)
- Zimmer 1 (21,66 m²)
- Zimmer 2 (23,06 m²)
- Zimmer 3 (25,83 m²)
- Zimmer 4 (23,16 m²)
- Bad (04,02 m²)
- WC (02,46 m²)

Objektbeschreibung:

- Baujahr: ca. 1900
- Stockwerk: 2.OG
- Lift: Nein
- Heizung: Gasetagenheizung
- Anzahl Badezimmer: 1
- Küche: Ja
- Verfügbar ab: sofort
- Anzahl WC: 1 (zweites WC möglich)
- Eingang : Sicherheitstür

Infrastruktur:

Straßenbahn ( Station Spitalgasse ) : 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42 - 1 Gehminute bis zum Büro

U-Bahn ( U6 Währinger Straße/Volksoper ) : 6 Gehminuten bis zum Büro

Bus ( 40A Währinger Straße ) : 6 Gehminuten bis zum Büro

Kostenaufstellung:

Miete: 1.720,- (Netto exkl. MwSt.)

Betriebskosten: 297,36 (Netto exkl. MwSt.)

20% MwSt.: 403,48

Gesamtbelastung: 2.420,84 (Brutto inkl. 20% MwSt.)

Gesamtmiete: 2.420,84

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 5 bis 10 Jahre

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder [office@cyh.at](mailto:office@cyh.at) gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

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

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: [office@cyh.attable](mailto:office@cyh.attable)

|
 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: | | | ||
|
 Miete | /tdtd/td | td1720 | tdzzgl 20% USt./td ||
|
 Betriebskosten | /td | td | 297,36 | tdzzgl 20% USt./td ||
|
 Umsatzsteuer | td | 403,47 | td ||
|
 -----/td | | | ||
|



## Flächen

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Nutzfläche       | <b>145 m²</b> |
| Bürofläche       | <b>145 m²</b> |
| Zimmer insgesamt | <b>5</b>      |
| Separate WCs     | <b>1</b>      |

## Zustand & Erschließung

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Baujahr | <b>ca. 1900</b> |
| Zustand | <b>gepflegt</b> |
| Alter   | <b>Altbau</b>   |

## Sonstiges

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Immobilie ist verfügbar ab | <b>30.06.2025</b> |
| Mindest-Mietdauer (Jahre)  | <b>5.0</b>        |
| maximale Mietdauer (Jahre) | <b>10.0</b>       |

## Ausstattung

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Heizungsart | <b>Etagenheizung</b> |
| Befeuerung  | <b>Gas</b>           |
| Bodenbelag  | <b>Parkett</b>       |

✓ Kabel/Sat-TV      ✓ Klimaanlage      ✓ Teeküche

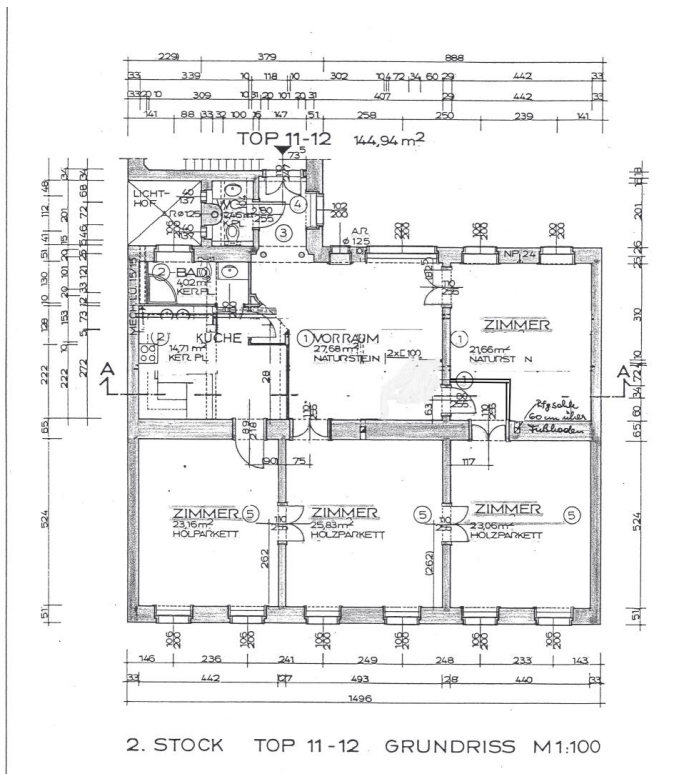
## Preise

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Gesamtmiete  | <b>2.420,83 €</b> |
| Gesamtkosten | <b>2.420,83 €</b> |
| Kaution      | <b>7.200 €</b>    |
| MwSt.-Satz   | <b>20 %</b>       |

## Energieausweis

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Energieausweis-Art  | <b>Bedarf</b>                       |
| HWB-Wert            | <b>168,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| HWB-Klasse          | <b>E</b>                            |
| fGEE-Wert           | <b>2,43</b>                         |
| fGEE-Klasse         | <b>D</b>                            |
| Primärenergieträger | <b>Gas</b>                          |

## Impressionen











## Kontakt

Angelo Dzakula



### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**