

## Attraktives Büro mit Dachterrasse in Inzersdorf



**Objektnummer: 6230**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.920,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.900,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	980,00 €
<b>USt.:</b>	980,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

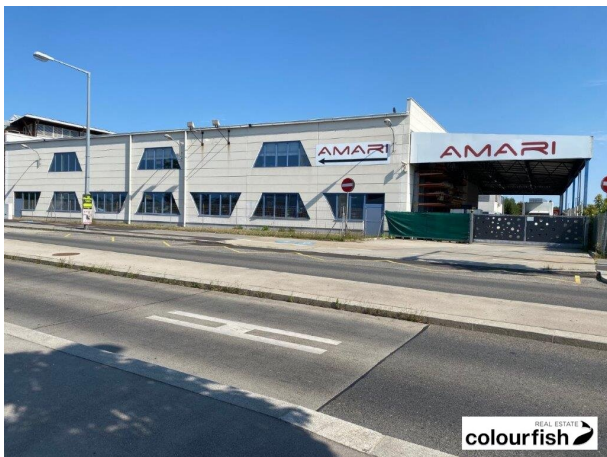


### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 490 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 2. Obergeschoss eines Büro- / Gewerbeobjekts im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Fläche ist über das zentrale Stiegenhaus erreichbar und verfügt über eine attraktive Terrasse. Der aktuelle Grundriss ist sehr großzügig gestaltet. Adaptierungen des Grundrisses sind grundsätzlich möglich.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

2.OG: ca. 490 m<sup>2</sup> - netto € 8,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,00/m<sup>2</sup>/Monat

Stromkostenpauschale: netto € 1,00/m<sup>2</sup>/Monat

### zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 76 m<sup>2</sup> - netto € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat

1.OG: ca. 500 m<sup>2</sup> - netto € 8,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,00/m<sup>2</sup>/Monat

Stromkostenpauschale: netto € 1,00/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung:

- Teppichboden
- öffnenbare Fenster
- Dachterrasse
- Bürobeleuchtung
- Lift

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: 67A, 67B

## **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A23, S1, Knoten Schwechat und Vösendorf

Straßenanbindung Laxenburger Straße (B230), Vorarlberger Allee

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap