

**Büro/Praxis in 1210 Wien: 487m<sup>2</sup>, 9 Zimmer, Terrasse,  
Stellplätze**



**Objektnummer: 6717/47**

**Eine Immobilie von Lukas Richter**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.089,63 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	889,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lukas Richter**

Industriemakler  
Wohllebengasse 10  
1040 Wien

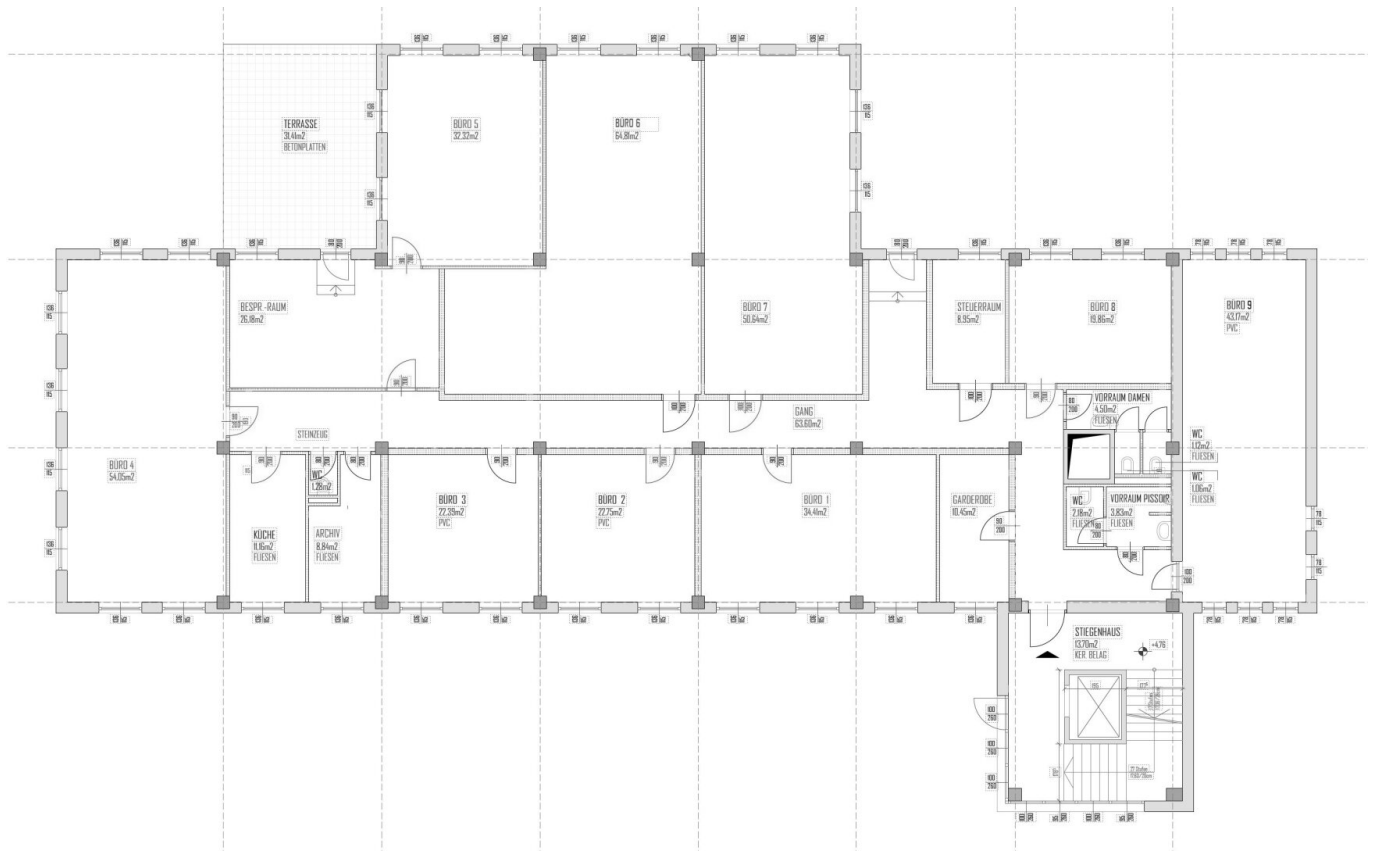
T +43 664 390 83 87

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









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt die 1. Etage einer modernen Betriebsliegenschaft im Industriegebiet Strebersdorf, fußläufig von der Schnellbahnstation Strebersdorf erreichbar.

Die Büroflächen sind durchgängig mit Parkettböden ausgestattet, Gang und Sanitärflächen verflies. Die Büroflächen sind Spiegelrasterlampen versehen, die Gangflächen haben eine angehängte Decke. Die Raumhöhe in den Büros ist 2,60 m. Die südseitigen Fenster haben einen außenliegenden Sonnenschutz. Die Flächen werden zentral beheizt und sind durchgängig klimatisiert. Die Fläche verfügt über eine südseitige Terrasse. Auf der Liegenschaft stehen derzeit 6 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Die Büroflächen können um ca. 370 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoß erweitert werden. Die Flächen werden langfristig vermietet.

Die Stromlieferung wird kombiniert mit der hauseigenen PV-Anlage und gemeinsam abgerechnet.

Bürofläche	ca. 487 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 31 m <sup>2</sup>
Miete Büro p.m.	€ 6.200 zzgl. BK
Miete Stellplatz Tiefgarage p.m. p. Stk	€ 75
Betriebskosten p.m.p.m <sup>2</sup> Akonto	€ 1,83

jeweils zzgl. USt.

Bezug ab sofort möglich

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 <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap