

## Flexible Gewerbefläche | Atraktives Büro oder Showroom mit TOP Anbindung an U6



IMG\_20240209\_110503

**Objektnummer: 141/79459**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Gesamtmiete</b>	2.036,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.396,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,10 €
<b>Heizkosten:</b>	74,48 €
<b>USt.:</b>	339,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



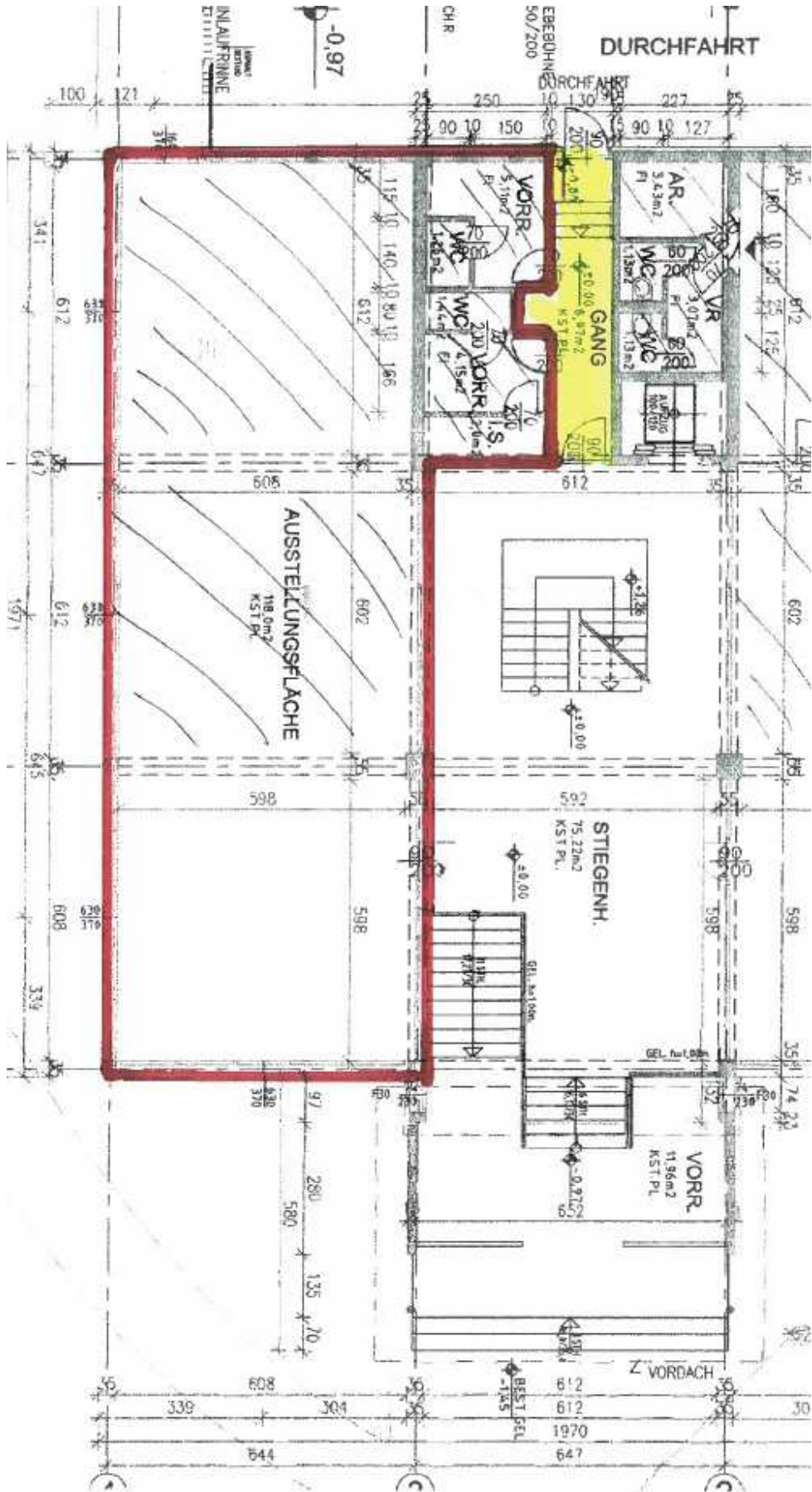
**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749 659

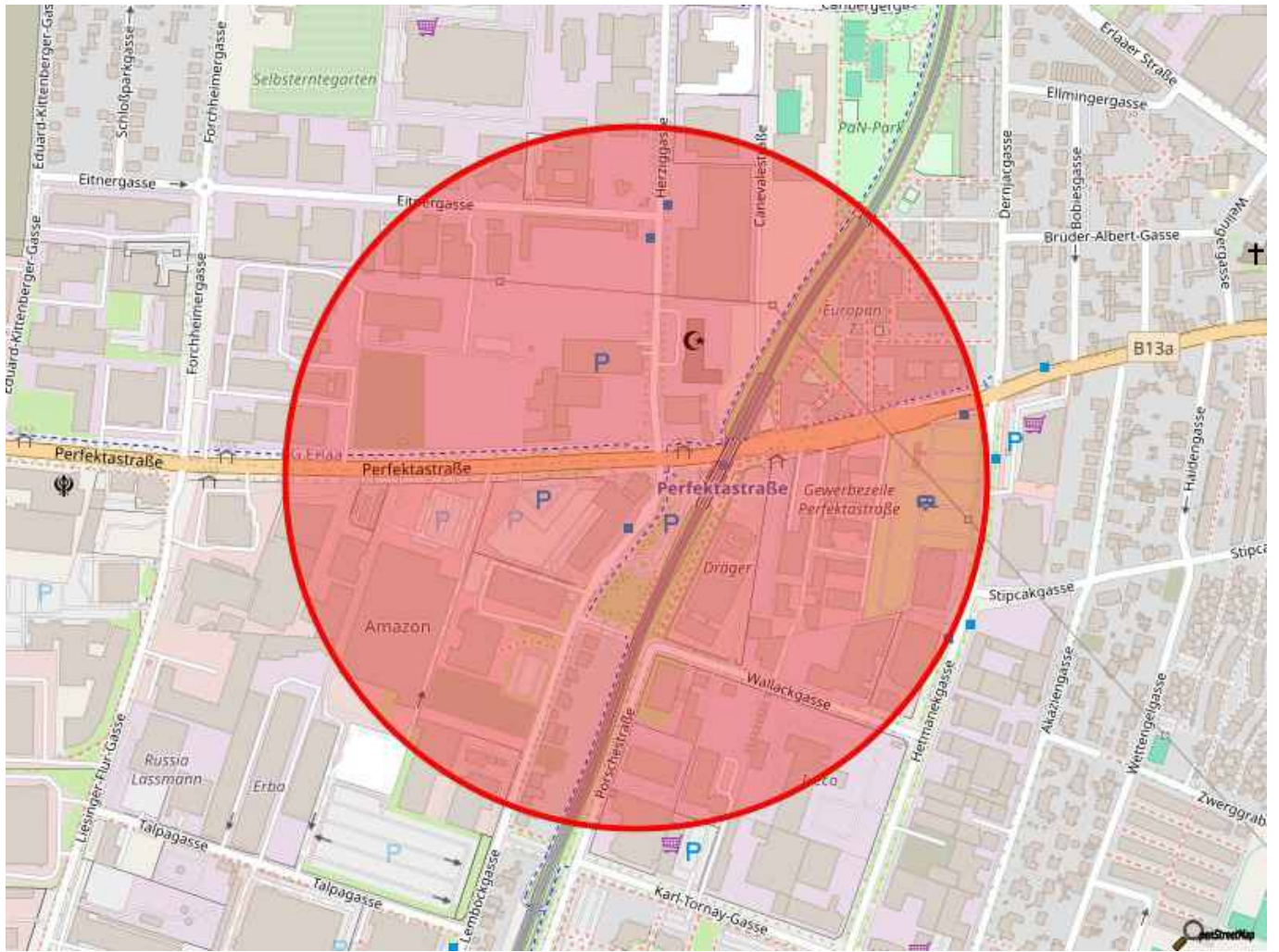
H +4367683434659





Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

Ihr neues Büro oder ein Showroom – Funktionalität trifft Design.

Erweitern Sie Ihr Geschäftspotenzial mit dieser gut gelegenen Räumlichkeit, die sich durch ihren praktischen, rechteckigen Grundriss und einer optimalen Grundfläche von 133 m<sup>2</sup> auszeichnen.

Highlights dieser Immobilie:

**Flexible Raumnutzung:** Die offene Gestaltung ermöglicht eine individuelle Anpassung des Innenraums – ideal für Büros oder als repräsentativer Showroom.

**Klimakomfort:** Ausgestattet mit einer Klimaanlage, sorgt das Büro ganzjährig für ein angenehmes Arbeitsklima.

**Optimale Werbemöglichkeiten:** Zwei große Fensterfronten bieten ideale Flächen für effektive Außenwerbung und erhöhen die Sichtbarkeit Ihres Unternehmens.

**Geschlechtergetrennte Sanitäranlagen:** Für Ihre Mitarbeiter und Kunden.

**Exklusiver Außenabstellplatz:** Ein Parkplatz direkt am Gebäude steht für Sie oder Ihre Besucher zur Verfügung.

**Infrastruktur:** Diese Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, an zwei stark befahrenen Straßen, darunter die bekannte Perfektastraße. In Geh-Weite erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse gastronomische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel. Unter anderem befindet sich die U6 Station Perfektastraße direkt vor der Tür.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin! Ich freue mich darauf, Ihnen diese einzigartige Möglichkeit persönlich vorzustellen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.