

## Großzügige Bürofläche in Ottakring



Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 4483**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	234,65 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	234,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.340,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.540,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.200,00 €
<b>USt.:</b>	708,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

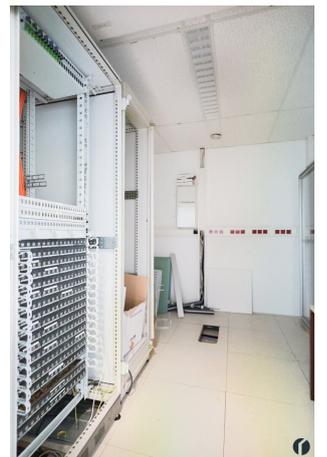
H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



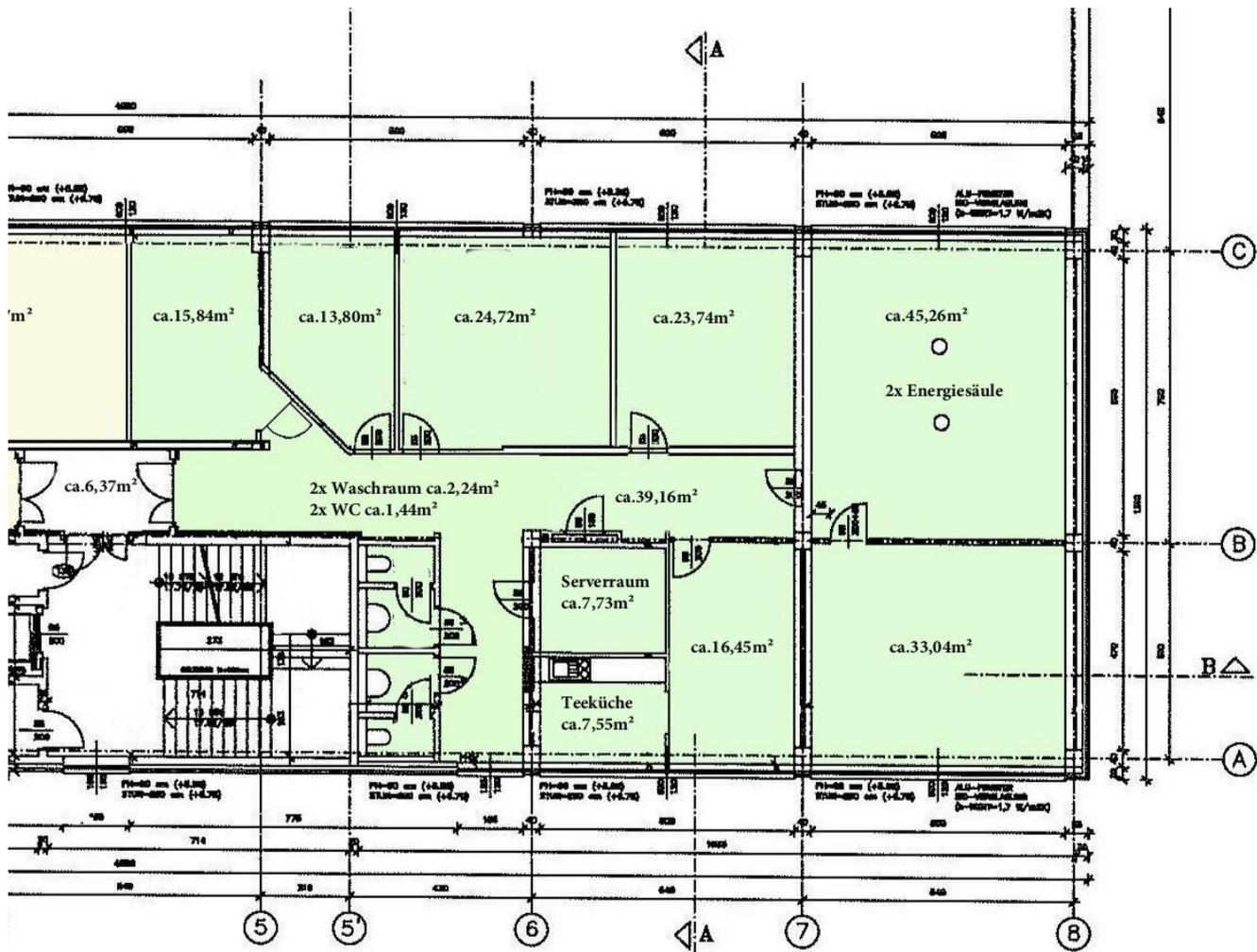












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt ein modernes Büroobjekt in verkehrsgünstiger Lage in Ottakring. Diese großzügige Bürofläche befindet sich in der 1. Etage eines modernen Gebäudes in 1160 Wien und bietet Ihnen auf insgesamt 234,65m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb benötigen und zeichnet sich durch eine effiziente Raumaufteilung in 7 verschiedenen große Büroeinheiten aus. Abweichend vom Plan gibt es einen zentralen Gang, von dem aus alle Büroeinheiten getrennt begehbar sind.

Zum Objekt gehört eine bestens ausgestattete Teeküche mit 2-flammiger Herdplatte, Mikrowellenherd, Geschirrspüler sowie Spüle. Die Büros sind barrierefrei erreichbar und wurden mit Deckenspiegelrasterleuchten, Kabelkanälen sowie Außenjalousien ausgestattet. Weiters steht Ihnen ein separater Serverraum sowie getrennte Sanitärräume zur Verfügung.

Der gesamte Boden ist mit Teppich ausgelegt, der für eine angenehme Akustik im Raum sorgt. In den heißen Sommermonaten können Sie dank der Klimaanlage jederzeit ein angenehmes Raumklima genießen. Der Personenaufzug macht das Erreichen der Büroetage zum Kinderspiel und ermöglicht einen barrierefreien Zugang. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Radiatoren. Das Betriebskosten-Akonto inkl. Fernwärme beträgt € 1.200,-/mtl. exkl. MwSt.

### Lage:

Das Büro befindet sich Nähe Wilhelminenstraße/Sandleitengasse und es befindet sich in unmittelbarer Umgebung ein Hofer, ein Billa sowie ein Eurospar-Shoppingcenter inkl. Post, Apotheke, Trafik und Putzerei. Weiters ist durch ein in unmittelbarer Nähe gelegenes Gasthaus für das leibliche Wohl gesorgt. Erholung findet man in der Mittagspause bzw. nach Feierabend im nahe gelegenen Kongreßpark bzw. im Sommer im Kongreßbad.

### Verkehrsanbindung:

Die U3-Station "Ottakring" befindet sich in ca. 5 min Gehweite, ebenso die Schnellbahnstation "Hernals". Weiters verkehren die Straßenbahnen 2, 10 und 9 sowie die Buslinien 10A, 46B und 146B.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund 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 Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap