

# VIELSEITIG NUTZBARE BÜRO/PRAXISFLÄCHE | ZENTRALE LAGE



**Objektnummer: 1864**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 11
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	245,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,24
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.400,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,84 €
Betriebskosten:	500,00 €
Heizkosten:	454,00 €
USt.:	770,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

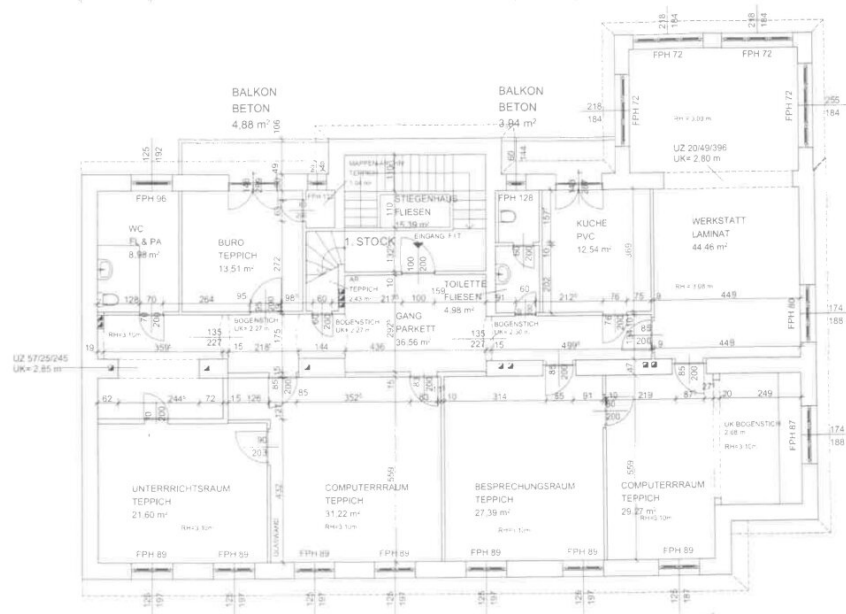












GRUNDRISS 1. STOCK M 1:100



# Objektbeschreibung

Zur Anmietung gelangt eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes in guter Lage, direkt vis-à-vis des Einkaufszentrums Schwechat. Die Fläche eignet sich ideal für Büros, Praxen, Schulungsräume und vieles mehr.

## Die Kurzübersicht:

- **Gesamte Etage im 1. Stock:** Profitieren Sie von der großzügigen Fläche, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- **6 helle Räume:** Perfekt aufgeteilt und individuell gestaltbar, inklusive einer Küche und 2 separaten WCs.
- **2 Balkone:** Genießen Sie Ihre Pausen im Freien.
- **2 PKW-Abstellplätze inklusive:** Komfortabel und praktisch direkt vor der Tür.
- **Nach Absprache bauliche Veränderungen möglich:** Gestalten Sie Ihre Räume nach Ihren Vorstellungen.
- **Gas-Zentralheizung:** Für eine angenehme Beheizung der Räume.
- **Erstklassige Lage:** Direkt im Zentrum von Schwechat, mit bester Erreichbarkeit und hervorragender Infrastruktur.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Die Autobusstation befindet sich direkt vor dem Haus.

## Vertragsdetails:

- **Mietbeginn:** Ab 1. Oktober 2024
- **Mietvertrag:** Befristet auf 5 Jahre

- **Zustand bei Übergabe:** Die Fläche wird leer und geräumt übergeben.

#### **Kostenaufstellung:**

- **Miete netto:** 3.430,00 € pro Monat
- **Betriebskosten netto AConto ca.:** 500,00 € pro Monat
- **Heizkosten netto Acontto ca.:** 454,00 € pro Monat
- **Vergebührung:** Wird vom Vertragserrichter berechnet
- **Kautio:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Diese attraktive Gewerbefläche bietet Ihnen alle Voraussetzungen für Ihren geschäftlichen Erfolg. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <150m

Klinik <125m

Krankenhaus <6.725m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <325m

Universität <7.225m  
Höhere Schule <7.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <75m  
Post <175m  
Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <4.925m  
Straßenbahn <1.275m  
Bahnhof <550m  
Autobahnanschluss <1.025m  
Flughafen <7.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap