

## Attraktives Kleinbüro in Inzersdorf



**Objektnummer: 7046**

**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>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	760,00 €
<b>Kaltmiete</b>	912,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,00 €
<b>USt.:</b>	182,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

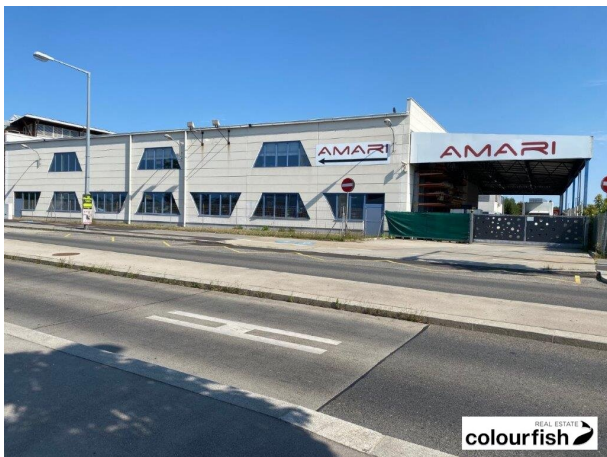


### Florian Rainer

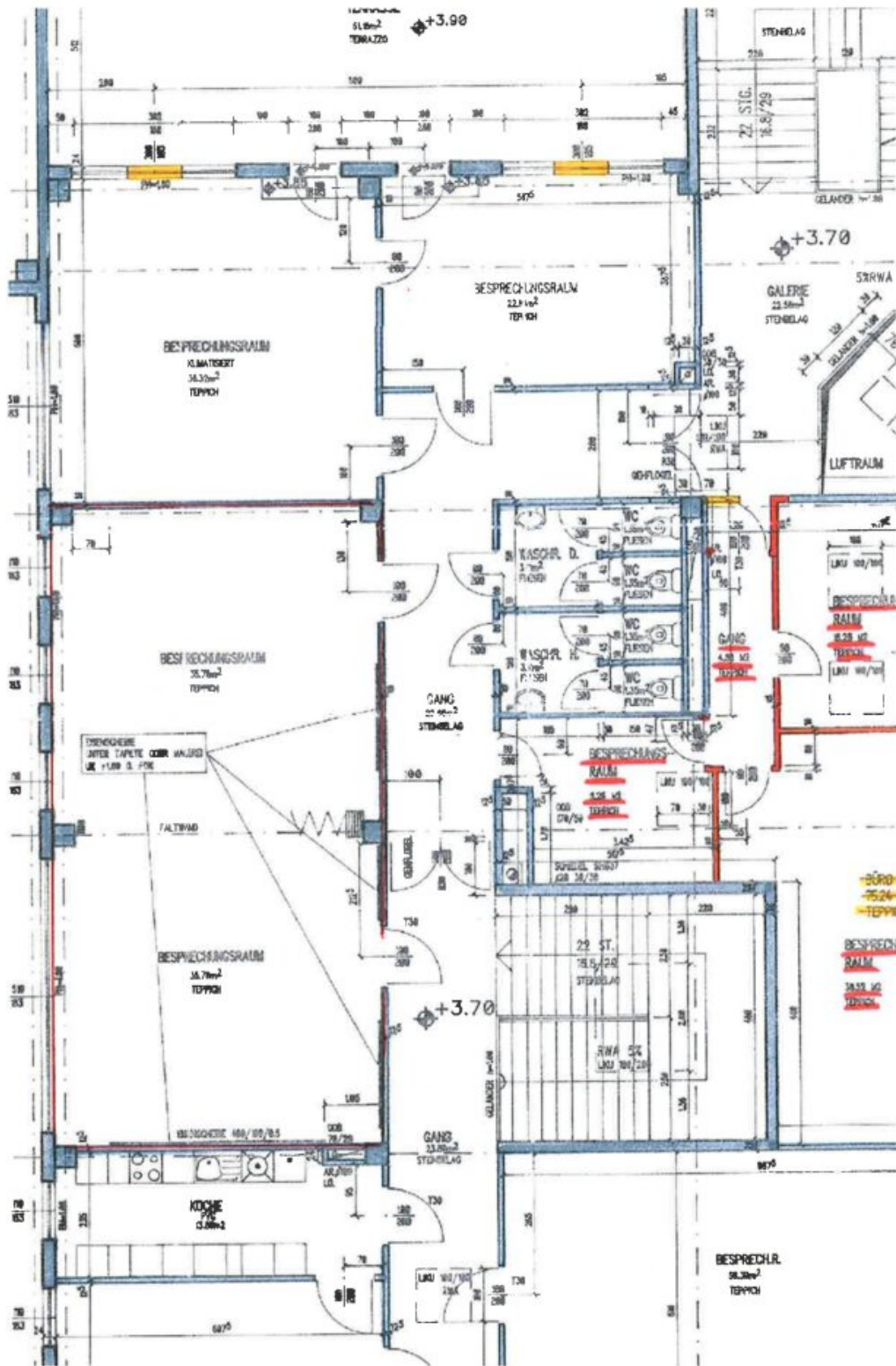
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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

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



23, Slamashr. 43 1.0G.



## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 72 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Büro- / Gewerbeobjekts im 23. Wiener Gemeindebezirk. Teeküche und Sanitäranlagen werden mit anderen Mietern auf der gleichen Ebene gemeinsam genutzt und anteilig auf die Fläche aufgeschlagen.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 76 m<sup>2</sup> - netto € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat - ab Jänner 2025

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

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

### zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

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