

**Sehr gepflegtes Büro mit 7 Zimmern + 2 Garagenplätzen in  
super Lage**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 5246**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	149,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.119,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,50 €
<b>USt.:</b>	423,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien











## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer repräsentativen und modernen Bürofläche in bester Lage von Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!** Diese großzügige Immobilie im 13. Wiener Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine ideale, ruhige und gut angebundene Arbeitsumgebung, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten für ein angenehmes und effizientes Arbeiten.

Das Objekt befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten und modernen Gebäudes. Mit einer Gesamtfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Immobilie ausreichend Platz für Ihr Büro. Die hochwertige Ausstattung mit **Fliesen- und Parkettböden**, sowie eine **Einbauküche** sorgen für ein stilvolles und professionelles Ambiente.

Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt **sieben Zimmer**, die perfekt aufgeteilt sind und individuell genutzt werden können. Ob als Einzelbüro, Besprechungsraum oder Wartezimmer - hier findet jeder seinen idealen Arbeitsbereich. Auch für ausreichend Stauraum ist gesorgt, dank der vorhandenen Einbauschränke in einigen Zimmern und dem großzügigen Flur, sowie einem Kellerabteil.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene **Personenaufzug**, der Ihnen und Ihren Besuchern einen **barrierefreien Zugang** zu den Räumlichkeiten ermöglicht. So können Sie auch mit schwerem Equipment oder für Personen mit eingeschränkter Mobilität problemlos das Büro erreichen.

Doch nicht nur die praktischen Aspekte überzeugen bei dieser Immobilie, auch der Wellnessfaktor kommt nicht zu kurz. In der hauseigenen **Sauna** können Sie sich nach einem anstrengenden Arbeitstag entspannen und neue Energie tanken. In der Mittagspause oder zum Feierabend bei Schönwetter abschalten? Diese Möglichkeit bietet Ihnen die großflächige **Dachterrasse**, die zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung steht.

### Laufende Kosten des Büros laut Vorschreibung ab 01.01.2024:

€ 319,50	Betriebskosten
€ 68,60	Heizung
€ 31,20	Warmwasser
€ 83,86	USt.
<b>€ 503,16</b>	<b>Summe</b>

**Mietpreis:** 1.800,00 € Nettomiete + 319,50 € Betriebskosten + 20 % USt. = **2.543,40 €**

Das Heizkosten-, und Warmwasserkonto beträgt zusätzlich 99,80 € + 20 % USt. = **119,76 €**

**Zwei Tiefgaragenstellplätze** können zusätzlich zu einem Preis von **je 100,00 € + 20 % USt. = 120,00 €** angemietet werden. So können Sie bequem und sicher direkt im Gebäude parken und haben jederzeit einen reservierten Parkplatz für sich und Ihre Mitarbeiter oder Kunden. Vor dem Gebäude stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

**Mietdauer:** nach Vereinbarung

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Nutzen Sie Ihre Chance und senden Sie mir eine Anfrage - ich freue mich bereits jetzt auf eine Besichtigung dieser Immobilie mit Ihnen und stehe Ihnen für eine Terminvereinbarung per Mail oder auch telefonisch zur Verfügung!**

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.