

## **GRATIS 1.MONAT: Kostengünstige Kleinbüros**



Musterbüro

**Objektnummer: 1226/21906**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Langenzersdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	80,00 €
<b>Kaltmiete</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

600,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Zoe Schachinger

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 677 61401937

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



## Objektbeschreibung

Kostengünstige Kleinbüros mit traumhaften Grünblick!

Erhalten Sie bei rascher Vertragsunterzeichnung in den nächsten 2 Wochen 1 GRATIS MONAT dazu!

24 Stunden Zutritt

Postkasten vor Ort

Damen & Herren WC

Gemeinschaftsküche

Parkplätze zusätzlich zum anmieten vorhanden

Miete:

Nettomiete: € 80,00 exkl. BK/Strom/Heizung & 20% Ust

Nebenkosten:

3 BMM Provision, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

3 BMM Kautio

Vergebührung a. d. Finanzamt

Bitte beachten Sie, dass die von uns angegebenen Preise exklusive USt sind.

Preise zzgl. BK, Strom, Pauschale für Heizung & Internet!

## LAGE:

Das Büro befindet sich in einem 6-stöckigen Bürohaus im Gewerbegebiet Industriezentrum Strebersdorf an der Grenze zu Langenzersdorf. An diesem Standort befinden sich auch bekannte Firmen wie Mercedes Wiesenthal, Selfstorage Lagerabteile, Consense Consulting GmbH.

Erreichbar über die A22, 1 Minute entfernt der Bus 33 B, 10 Minuten entfernt die Straßenbahn 26, 8 Minuten entfernt die S-Bahn Strebersdorf.

Von der U6 Endstation Floridsdorf fährt der Bus 33B (Richtung Strebersdorf) direkt zur Station "Lohnergasse", von dort sind es nur wenige Meter zu Fuß zum Gebäude.

## ACHTUNG:

Da das Grundstück genau auf der Grenze zu Niederösterreich liegt, hat es die Postadresse in Wien und wird auch von einem Wiener Postamt beliefert, die **Gewerbeadresse ist jedoch in Niederösterreich.**

HWB: 121 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Frau Schachinger unter der Telefonnummer 0677/ 61401937 gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse, Telefon und E-Mail bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Vermieter und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

Die Überwälzung der Vermieterprovision auf den Mieter nach §12 IMVO wird durch Abschluss

des Mietvertrags vom Mieter akzeptiert.

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 <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap