

# **IHR EIGENES BÜROGESCHOSS**



Büro

**Objektnummer: 1226/21911**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.465,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	7.308,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Khava Alaudinova**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 676 961 23 93







## Objektbeschreibung

Ideale Geschäftsräume nahe der Triesterstraße!

Willkommen zu Ihrem neuen Geschäftsdomizil! Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Büro, Lage und Komfort, um Ihr Unternehmen erfolgreich zu führen.

Das Bürogeschoss erstreckt sich über insgesamt ca. 165m<sup>2</sup>, die auf zwei geräumige Büros, drei Archive und vier Sanitäreinrichtungen verteilt sind. Dank dieser großzügigen Raumaufteilung steht Ihnen ausreichend Platz für verschiedenste Geschäftszwecke zur Verfügung. Die flexiblen Teilungsmöglichkeiten ermöglichen es, die Fläche individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Die beiden Büros befinden sich gegenüber voneinander, was eine optimale Nutzung und Kommunikation innerhalb Ihres Teams fördert. Zusätzlich steht ein Stellplatz zur Verfügung, um Ihren Mitarbeitern und Kunden eine bequeme Parkmöglichkeit zu bieten.

Das Bürogeschoss befindet sich im Industriegebiet des 23. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur Triesterstraße. Diese ausgezeichnete Lage ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit und eine hervorragende Anbindung an wichtige Verkehrsadern der Stadt.

Beziehbar ab: sofort

Infrastruktur:

Badner Bahn Inzersord fußläufig erreichbar! 3 Stationen von Wien Meidling!!

Insgesamt. ca. 165m<sup>2</sup>:

ca. 110m<sup>2</sup> Büro

ca. 34m<sup>2</sup> Archiv

Nettomiete: € 1.300,00 exkl. BK/Strom/Heizung & 20% Ust

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

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

Kontakt:

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Informationen steht Ihnen Frau Alaudinova gerne jederzeit unter 0676 96 12 393 zur Verfügung.

Nebenkosten:

3 BMM Provision, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

3 BMM Kautio

Vergebührung a. d. Finanzamt

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.

HWB: 30,4 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieklasse: D

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap