

**Büro- und Praxisfläche in guter Lage im 23. Bezirk in Wien
zu vermieten!**



Objektnummer: 395

Eine Immobilie von Active Agent GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	342,00 m ²
Kaltmiete (netto)	2.984,32 €
Kaltmiete	4.535,64 €
Miete / m²	8,73 €
Betriebskosten:	1.551,32 €
USt.:	907,12 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Philipp Mayer

Active Agent GmbH
Ullmannstrasse 36/26
1150 Wien

T +43 676 370 60 95

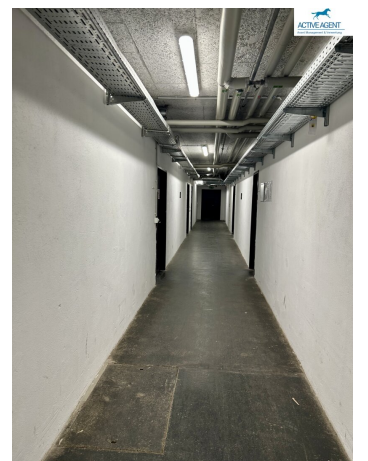
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





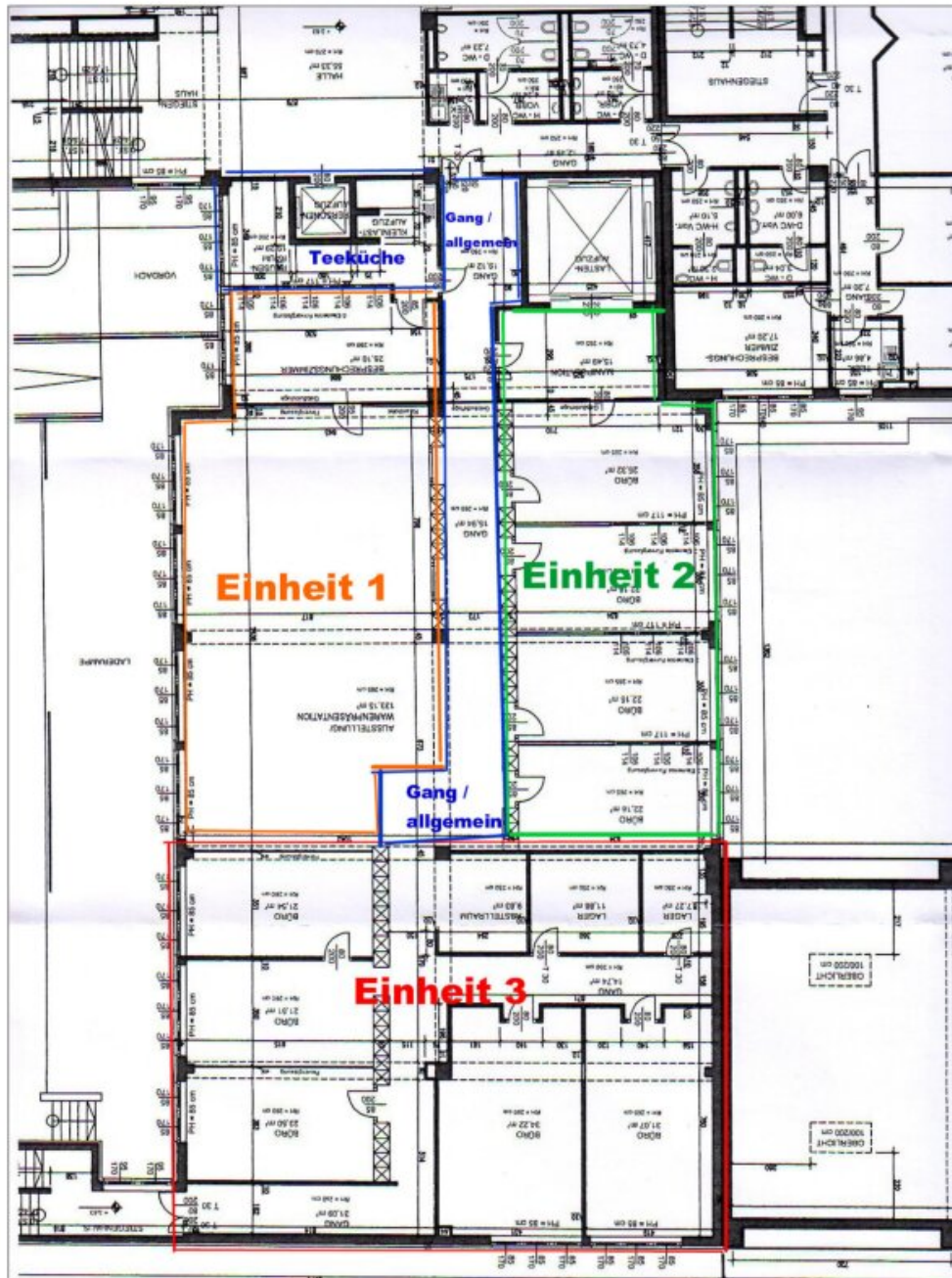












Objektbeschreibung

Die attraktive Immobilie mit insgesamt 342m², die ab sofort zur Miete zur Verfügung steht, befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend des 23. Bezirks und ist bestens geeignet als repräsentative Büro- oder Praxisfläche.

Das repräsentativ ausgestattete Bürohaus wurde 1990 erbaut und liegt in einer Seitengasse der Breitenfurter Straße in einer parkähnlichen Anlage. Das Haus verfügt über einen Personen- und Lastenlift sowie eine Laderampe. Die Büroräume liegen im 1. Stock. Es gibt einen zweiten Ausgang über die Fluchtstiege zu den Parkplätzen im Hof. Die Räumlichkeiten sind teilweise klimatisiert. Die Fußböden in den Büroräumen sind derzeit mit Parkett und Teppich ausgelegt. Verkabelungen sind vorhanden, ein Anschluss an Lichtwellenkabel/Telekom ist möglich. Die Damen- und Herren-WC's befinden sich am Gang außerhalb der Mieträume. Eine kleine Teeküche befindet sich im Gangbereich zwischen den Büros. Diese Teeküche sowie die WC-Räumlichkeiten werden mit einer zweiten Mietpartei geteilt.

Die ansprechende Gesamtfläche von 342m² verteilt sich auf mehrere helle und gut ausgestattete Räume. Die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten ermöglicht eine individuelle Gestaltung und bietet Platz für verschiedene Arbeitsbereiche oder Praxisräume um Kunden und Mitarbeitern ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld zu bieten. Große Fenster sorgen für ein helles und freundliches Ambiente, während auch die Böden und die Deckenleuchten für ein ansprechendes Arbeitsatmosphäre sorgen.

Eine weitere Annehmlichkeit dieser Immobilie ist die gute Verkehrsanbindung. Sowohl mit dem Bus als auch mit der Schnellbahn erreicht man in kürzester Zeit das Zentrum von Wien und eine stressfreie Anreise sowohl per PKW als auch per öffentlichem Nahverkehr ist somit garantiert.

Die Umgebung bietet auch eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermärkte (Hofer, Interspar, Penny), eine Bäckerei sowie unterschiedliche Gastronomiestandorte. Somit ist auch alles für den täglichen Bedarf schnell und bequem erreichbar.

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus modernem Arbeitsumfeld, optimaler Lage und einer bester Ausstattung.

IHRE VORTEILE:

- gute Lage
- gute Erreichbarkeit per PKW und per ÖNV

- ansprechende Raumaufteilung
- angenehme Größe
- praktische Ausstattung der hellen Räumlichkeiten
- Parkplätze im Hof
- gute Infrastruktur