2351 Wiener Neudorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 54492

88m² Büro | 3 Zimmer, Empfang & Teeküche | Parkplätze | IZ-Süd

Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

88m² Büro | 3 Zimmer, Empfang & Teeküche | Parkplätze | IZ-Süd

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Kontaktangaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Der Bürokomplex befindet sich im IZ-Süd und ist dementsprechend sehr gut angebunden. Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet insgesamt ca. 87,88m² Nutzfläche. Die Aufteilung können Sie dem Plan entnehmen.

- Teeküche
- Personenaufzug
- Parkmöglichkeiten am Gelände
- WC

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder aus dem gleichen Gebäude.

Unbefristeter Hauptmietvertrag

Hauptmiete €922,74

Betriebskosten inkl. Heizung und Wasser €175,76

Nettomiete inkl. Betriebskosten €1.098,50

Bruttomiete €1.318,20

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten + 20% MwSt.

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.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 87,88 m²	Nutzungsart:	Gewerbe
		Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	4. Etage	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	4	Mobiliar:	Küche
WCs:	1	Heizung:	Zentralheizung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	nach Vereinbarung

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Teppichboden	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Küche:	Teeküche
		Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

Preisinformationen

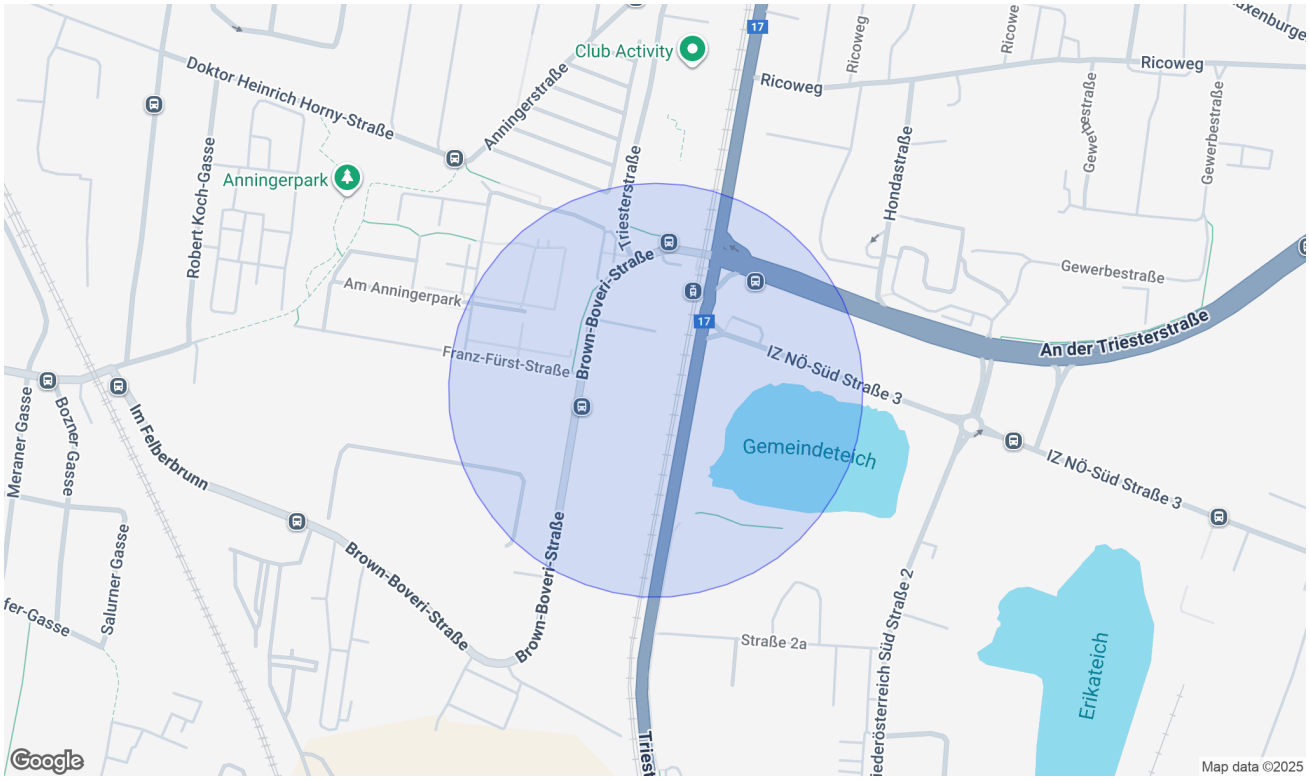
Gesamtmiete:	1.318,20 €
Miete:	922,74 €
Betriebskosten:	175,76 €
Umsatzsteuer:	219,70 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.318,20 €

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Vergebührung:	474,55 €
Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

Lage

2351 Wiener Neudorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Straßenbahn	3.500 m

Kinder & Schulen

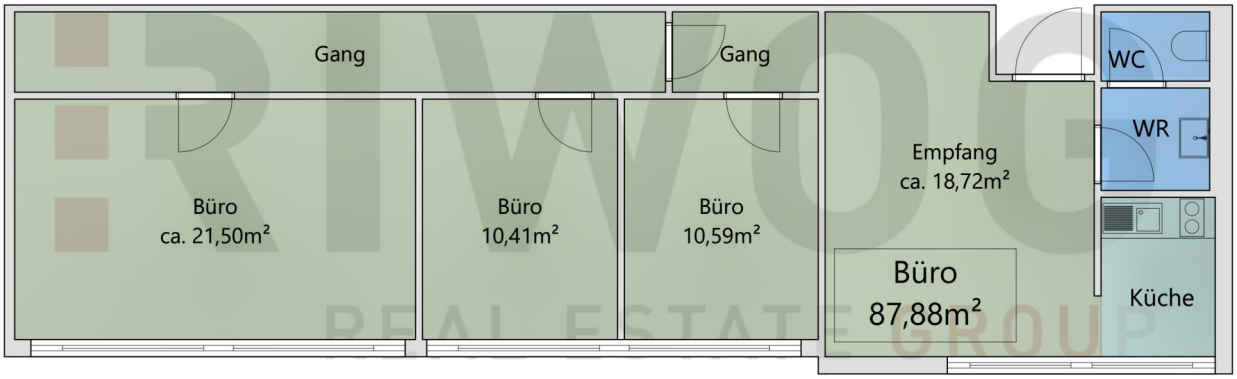
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

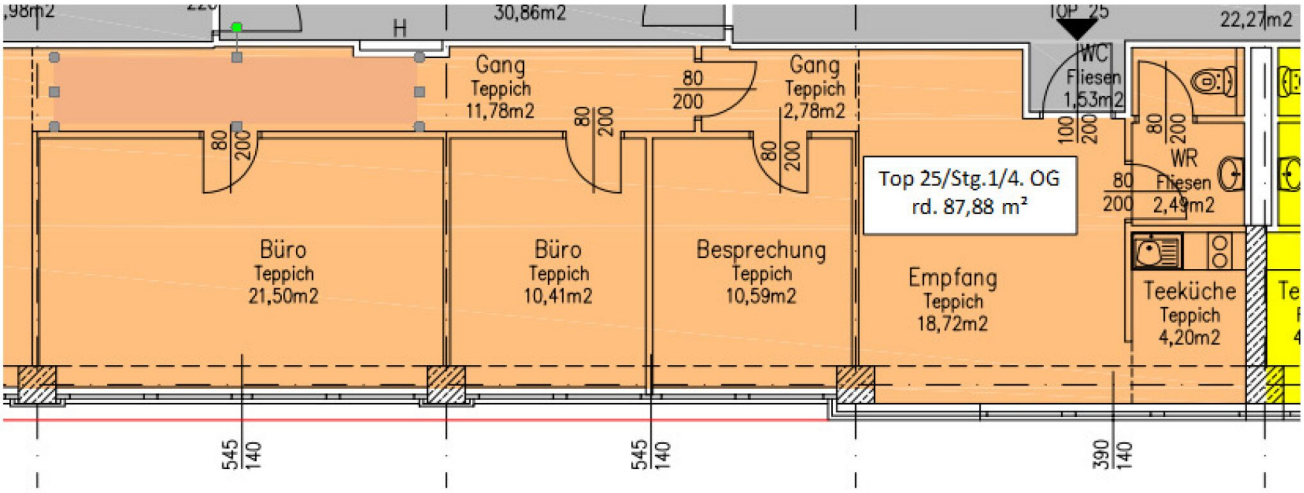
Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Gang
Gang
WC
WR
Büro
ca. 21,50m²
Büro
10,41m²
Büro
10,59m²
Empfang
ca. 18,72m²
Büro
87,88m²
Küche


30,86m2
22,27m2
H
Gang
Teppich
11,78m2
Gang
Teppich
2,78m2
WC
Fliesen
1,53m2
WR
Fliesen
2,49m2
Top 25/Stg.1/4. OG
rd. 87,88 m²
Büro
Teppich
21,50m2
Büro
Teppich
10,41m2
Besprechung
Teppich
10,59m2
Empfang
Teppich
18,72m2
Teeküche
Teppich
4,20m2
80
200
100
200
545
140
390
140

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter–Tochter–Power–Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at