

1150 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 55580

## 115m<sup>2</sup> Büro-/Ausstellungsfläche | frei einteilbar | mit Lastenaufzug | U-Bahnnähe



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

115m<sup>2</sup> Büro-/Ausstellungsfläche | frei einteilbar | mit Lastenaufzug | U-Bahnnähe



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

Zur Vermietung gelangt eine Büro-/Ausstellungsfläche im Gesamtausmaß von ca. 115m<sup>2</sup>, aktuell aufgeteilt auf zwei Räume. Siehe Grundriss. Das Büro befindet sich im 3. Obergeschoss und ist mit einem Personen- sowie einem Lastenaufzug aufgeschlossen.

Gemeinschaftliche Sanitärräume befinden sich im Stockwerk. In der Mietfläche befindet sich kein Wasseranschluss.

Ein Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein und eine adäquate Bonität vorweisen können.

Keine Vermietung an Tätigkeiten, welche mehr Lärm erzeugen als ein normaler Bürobetrieb.

## Konditionen

Hauptmietvertrag auf 5 Jahre

Hauptmietzins € 761,37

Betriebskosten € 185,60

Lift (Personen & Lasten) € 52,20

Bruttomiete € 1.199,00

Heizkostenkonto netto € 161,28

Stromkonto netto € 39,24

Gesamtmiete inkl. BK, Lift, Strom- & Heizungskonto und Ust. € 1.439,62



Kaution 4 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Mwst.

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. 115 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	3. Etage	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	2	Mietdauer:	5 Jahre
WCs:	2	Heizung:	Zentralheizung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Osten
		Energieausweis	
		HWB:	 223,04 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,1

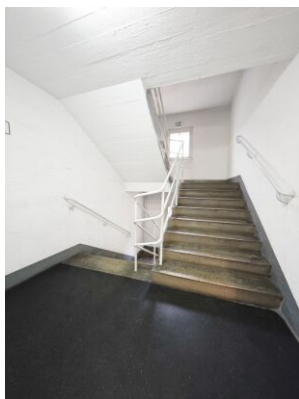
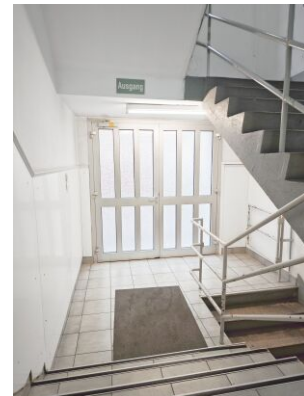
## Ausstattung

Boden:	Fertigparkett	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Lastenaufzug, Personenaufzug	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Räume:	Räume veränderbar	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.199,00 €	Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Miete:	761,37 €	Vergebührung:	719,40 €
Betriebskosten:	185,60 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Liftkosten:	52,20 €		
Umsatzsteuer:	199,83 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.199,00 €		

## Weitere Fotos

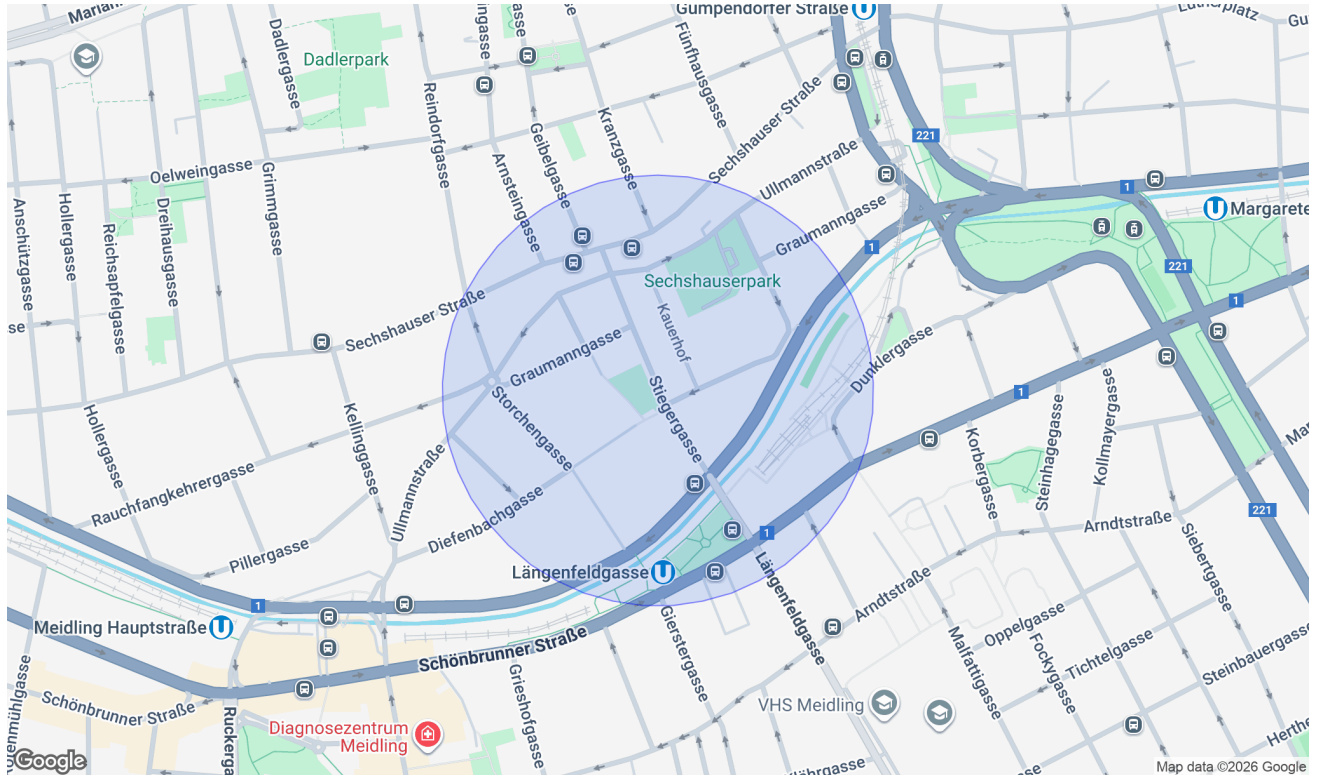






## Lage

1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

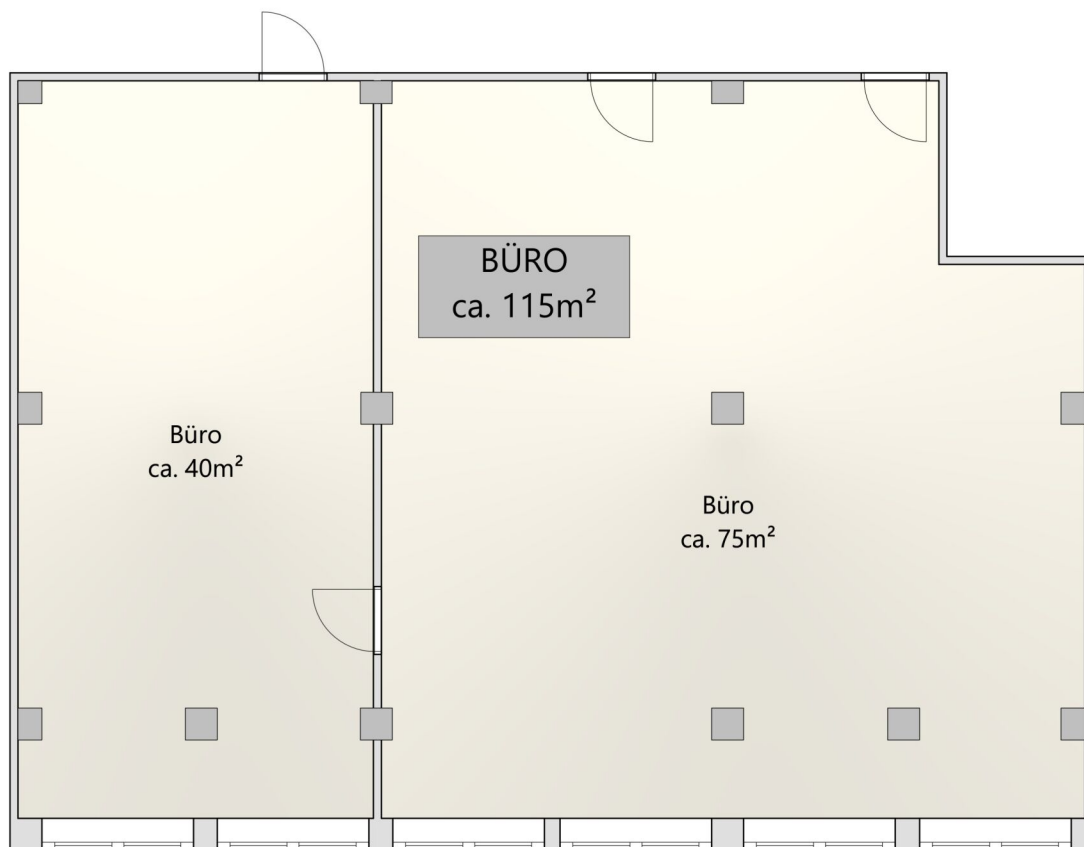
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





# 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](mailto:info@awfs.at)