

1230 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 55789

# Modernes & helles Büro mit ca. 320m<sup>2</sup> | Klima | Industriegebiet Inzersdorf und Autobahnnähe



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)

## Modernes & helles Büro mit ca. 320m<sup>2</sup> | Klima | Industriegebiet Inzersdorf und Autobahnnähe



Zur Vermietung gelangt ein Büro in der Laxenburger Straße 218 im ersten Stockwerk (ohne Lift) & mit einem Gesamtausmaß von ca. 320m<sup>2</sup>.

Auf der dahinterliegenden Deutschstraße ist keine Kurzparkzone, somit ist unentgeltliches Parken möglich.

- straßenseitiger Eingang
- sehr guter Zustand - sofort bezugsbereit
- teilweise Klimatisierung
- vollausgestattete Küche

Auf Wunsch kann Möblierung - siehe Bilder - zur Verfügung gestellt werden.

Befristung auf 20 Jahre

Verfügbar nach Absprache

Hauptmietzins € 2.243,24

Betriebskosten € 192,13

Wärmeakonto € 384,27



Nettomiete inkl. BK und Wärme € 2.819,64

Bruttonmiete € 3.383,57

## Kaution ab 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 320,22 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	2. Etage	Mietdauer:	20 Jahre
Zimmer:	7	Mobiliar:	optional
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	3	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollverschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2000

## Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Fenster:	Öffnbare Fenster,
Dachform:	Flachdach		Doppel- /
Boden:	Fliesen, Laminat		Mehrfachverglasung,
Befeuerung:	Fernwärme		Kunststofffenster
Belüftung:	Klimaanlage	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Räume:	Räume veränderbar	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung,
			Kabelkanäle entlang
		WCs:	Parapet
		Bad:	Getrennte Toiletten
		Küche:	Dusche
			Einbauküche

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.922,45 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.243,24 €	Vergebührung:	6.312,49 €
Betriebskosten:	192,13 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	487,08 €		
Monatliche Gesamtbelastung:		2.922,45 €	

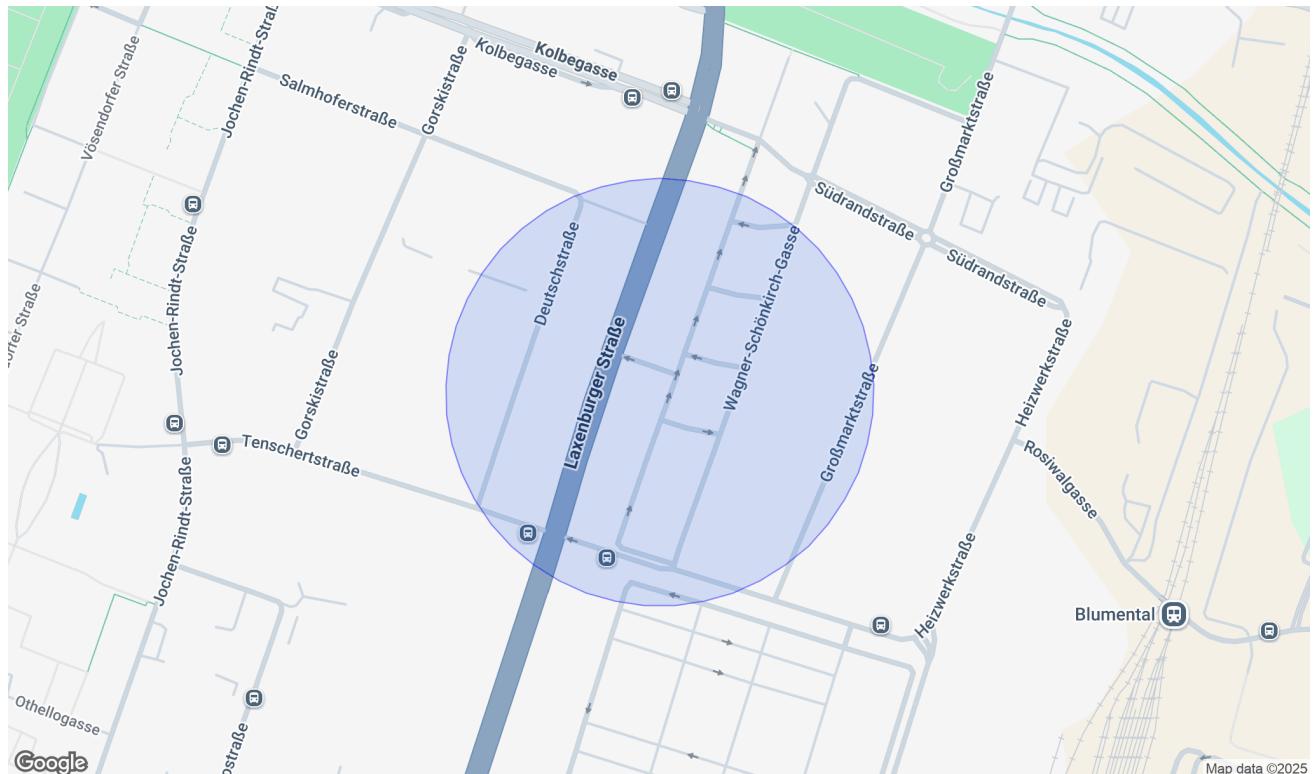
## Weitere Fotos





## Lage

1230 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	4.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	2.000 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 finanziertbar 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)