

1150 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 55790

## 110m<sup>2</sup> Büro in U-Bahnnähe | 5. Liftstock & Klima | Dauerparker & Kundenparkplätze



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)

## 110m<sup>2</sup> Büro in U-Bahnnähe | 5. Liftstock & Klima | Dauerparker & Kundenparkplätze



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

Es handelt sich hierbei um ein modernes Bürocenter mit idealer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U4 & U6) sowie an den Individualverkehr (Gürtel & Wienzeile). Es steht ein eigenes Parkhaus zur Verfügung, in welchen Kunden die ersten 2h gratis parken können.

Die Fläche befindet sich im 5. Liftstock und ist gekühlt.

Gemeinschaftliche WC-Anlage im Stock

Bad mit Dusche in der Einheit

110,10m<sup>2</sup> Nutzfläche

Hauptmietzins €10,90/m<sup>2</sup>

Betriebskosten €2,5/m<sup>2</sup>

Preise verstehen sich exkl. 20% USt.

Dauerparkplatz €110,-

Kautions ab 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten+ 20% MwSt.

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

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. 110,1 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	5. Etage	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	3	Heizung:	Zentralheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche
			Beeinträchtigung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	nach Vereinbarung

## Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Teeküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Garage
		Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Beleuchtung:	Deckenleuchten		
WCs:	Getrennte Toiletten		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.770,41 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.200,09 €		
Betriebskosten:	275,25 €		
Umsatzsteuer:	295,07 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.770,41 €		

## Weitere Fotos

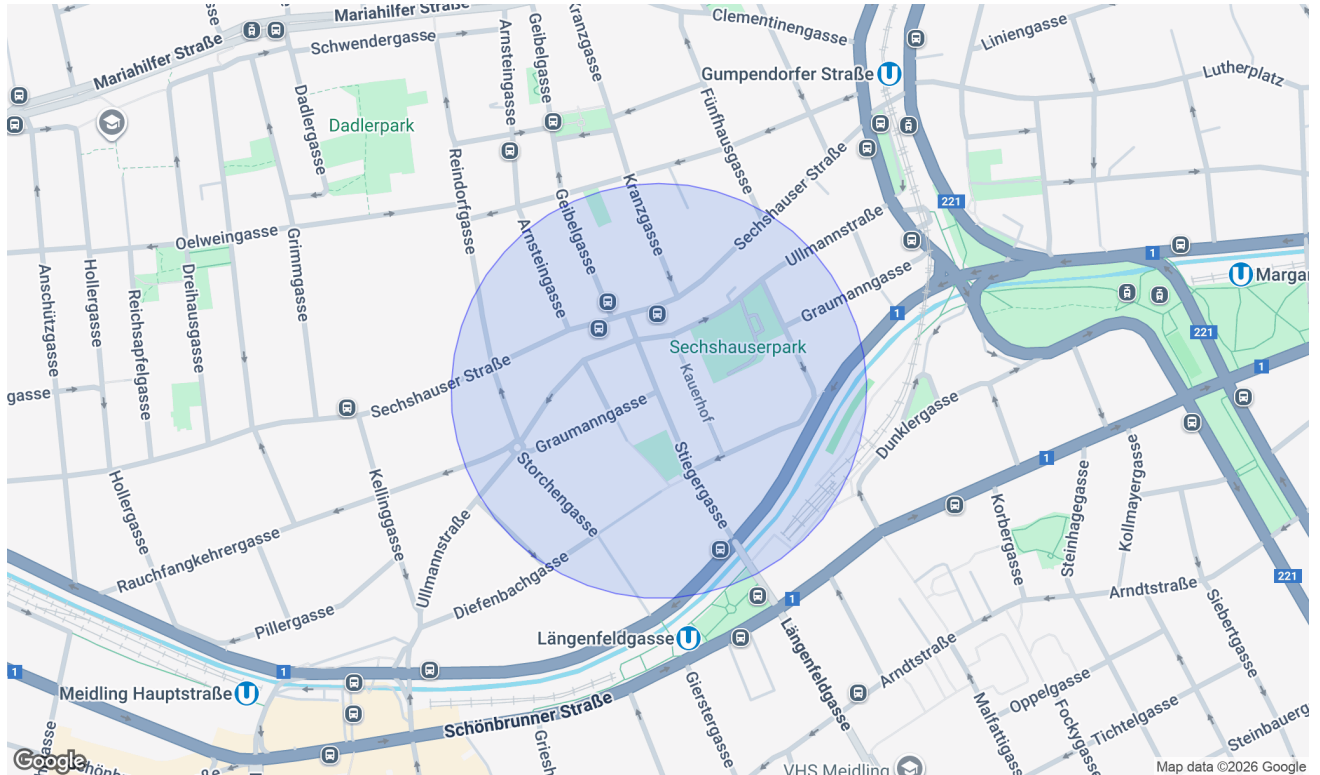






## Lage

1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

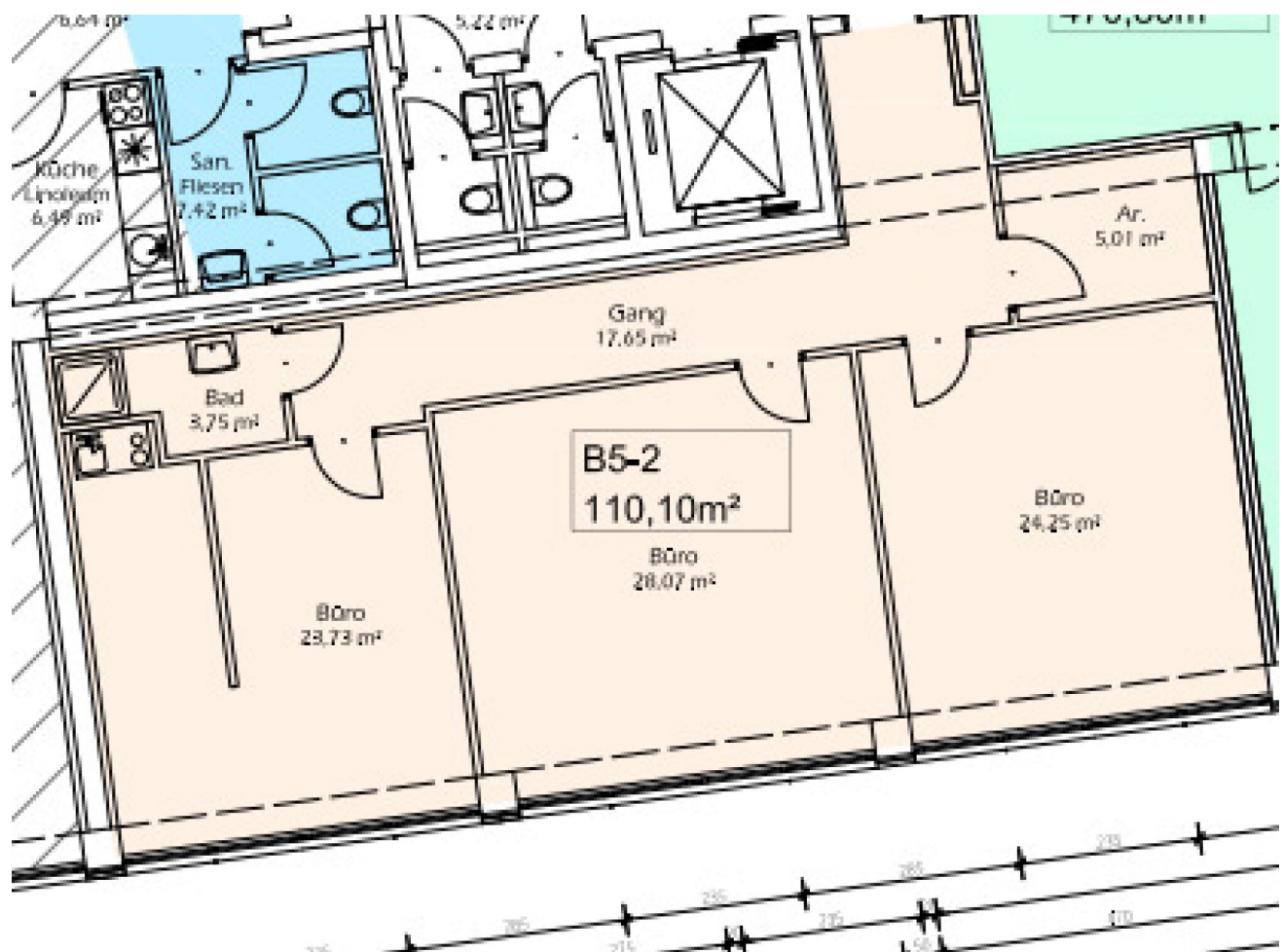
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	500 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