

1150 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56923

## 40m<sup>2</sup> Büro-/Ausstellungsfläche | mit Lastenaufzug | U-Bahnnähe | auch 75m<sup>2</sup> & 115m<sup>2</sup> verfügbar



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)

40m<sup>2</sup> Büro-/Ausstellungsfläche | mit Lastenaufzug | U-Bahnnähe | auch 75m<sup>2</sup> & 115m<sup>2</sup> verfügbar



**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, welche man auch einzeln anmieten kann. Siehe Grundriss. Das Büro befindet sich im 3. Obergeschoss und ist mit einem Personen- sowie einem Lastenaufzug aufgeschlossen.

Gemeinschaftliche WCs 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 bzw. Emissionen erzeugen als ein normaler Bürobetrieb.

Raumhöhe ca. 2,53m bzw. BUK ca. 2,19m

### **Konditionen (Büro mit 40m<sup>2</sup>)**

Hauptmietvertrag auf 5 Jahre

Hauptmietzins € 285,34

Betriebskosten € 68,27

Lift (Personen & Lasten) € 21,40

**Bruttomiete € 450,01**

Heizkostenkonto netto € 56,66

Stromkonto netto € 13,79

**Gesamtmiete inkl. BK, Lift, Strom- & Heizungskonto und Ust. € 534,54**

**Konditionen weitere Flächen**

**Büro mit ca. 75m²: Brutto inkl. Heizung und Strom € 946,08**

**Büro mit ca. 115m²: Brutto inkl. Heizung und Strom € 1.339,62**

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. 40 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:    | Gewerbe                                                                                                         |
| Etage:      | 3. Etage              | Beziehbar:      | nach Vereinbarung                                                                                               |
| Zimmer:     | 1                     | 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                         |

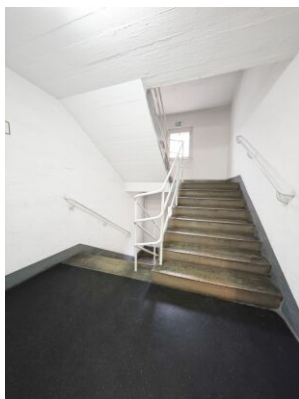
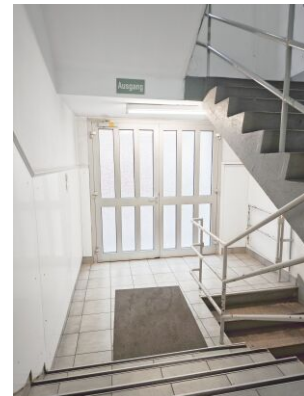
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

|                             |          |               |                                     |
|-----------------------------|----------|---------------|-------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 450,01 € | Kaution:      | 4 Bruttomonatsmieten                |
| Miete:                      | 285,34 € | Vergebührung: | 270,01 €                            |
| Betriebskosten:             | 68,27 €  | Provision:    | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Liftkosten:                 | 21,40 €  |               |                                     |
| Umsatzsteuer:               | 75,00 €  |               |                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 450,01 € |               |                                     |

## Weitere Fotos

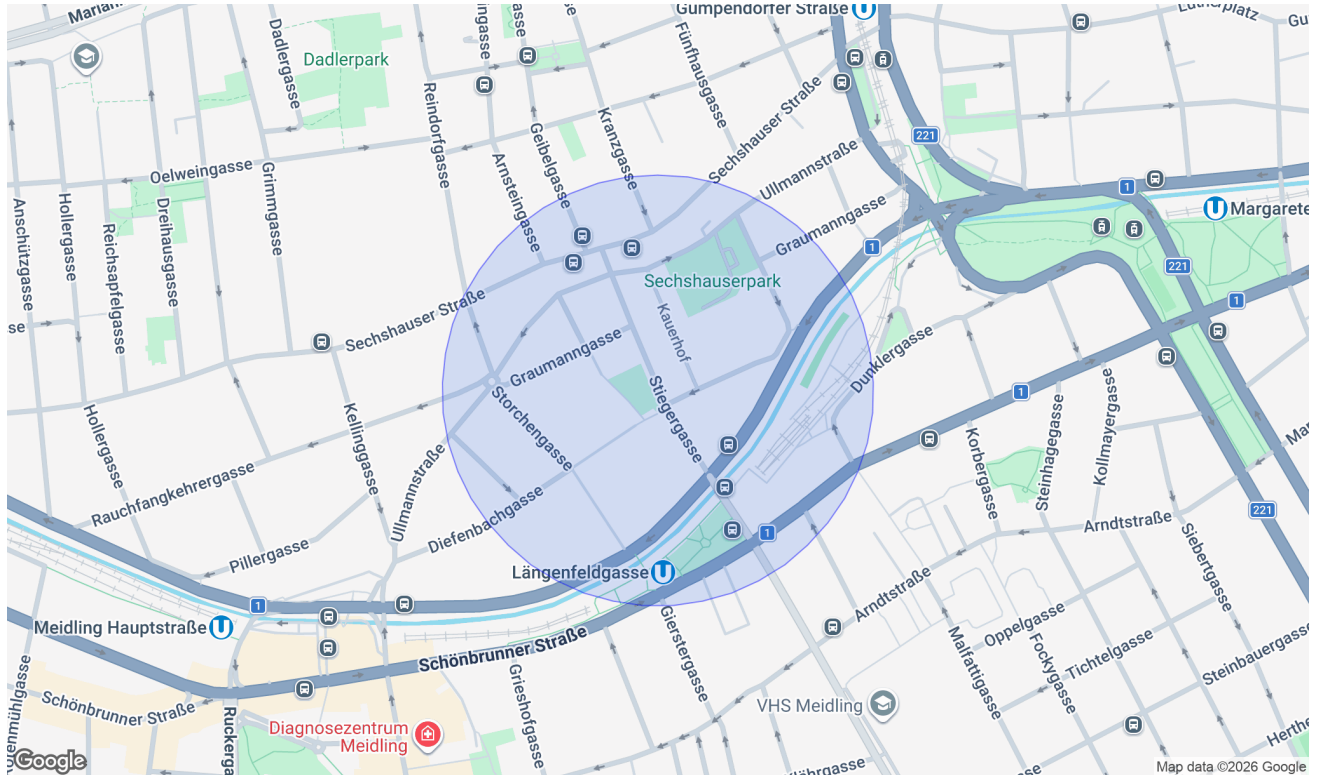




GEMEINSCHAFTLICHE WCs

## 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

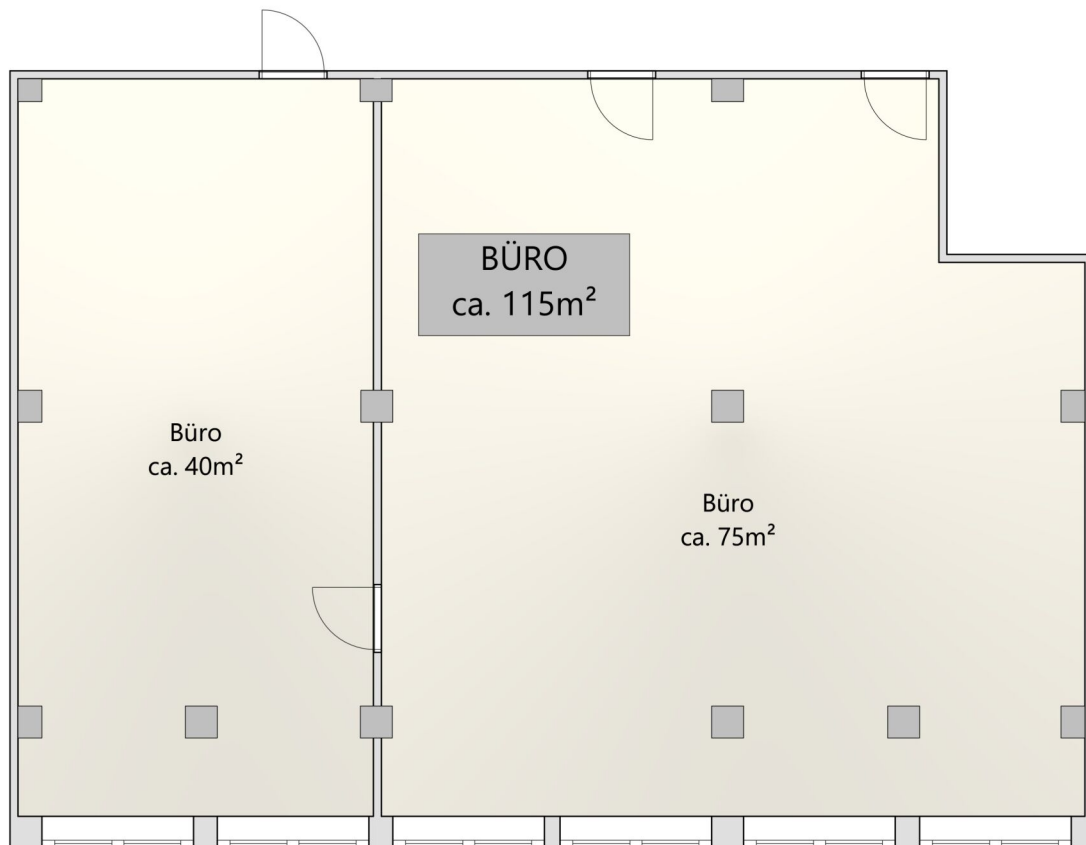
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 500 m   |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m   |
| Bank        | 500 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