1150 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56924

75m² Büro | mit Lastenaufzug | U-Bahnnähe | auch Flächen mit 40m² und 115m² verfügbar





Ihr Ansprechpartner
Martin Dreisiebner
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

75m² Büro | mit Lastenaufzug | U-Bahhnähe | auch Flächen mit 40m² und 115m² 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. 115m², 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 75m²)

Hauptmietvertrag auf 5 Jahre

Hauptmietzins € 492,80

Betriebskosten € 126,03

Lift (Personen & Lasten) € 39,50

Bruttomiete € 790,00

Heizkostenakonto netto € 104,62

Stromakonto netto € 25,45

Gesamtmiete inkl. BK, Lift, Strom- & Heizungsakonto und Ust. € 946,08

Konditionen weitere Flächen

Büro mit ca. 40m²: Brutto inkl. Heizung und Strom € 534,54

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. 75 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	1
WCs:	2

Nutzungsart:	Gewerbe
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Mietdauer:	5 Jahre
Heizung:	Zentralheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Osten
Energieausweis:	
HWB:	F 223,04 kWh/m²a
fGEE:	D 2,1

Ausstattung

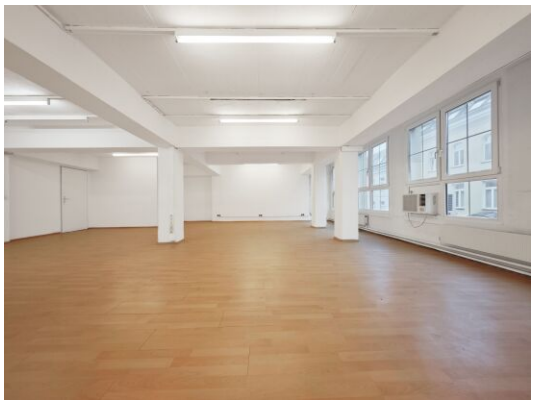
Boden:	Fertigparkett
Fahrstuhl:	Lastenaufzug, Personenaufzug
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Gesamtmiete:	790,00 €
Miete:	492,80 €
Betriebskosten:	126,03 €
Liftkosten:	39,50 €
Umsatzsteuer:	131,67 €
Monatliche Gesamtbelastung:	790,00 €

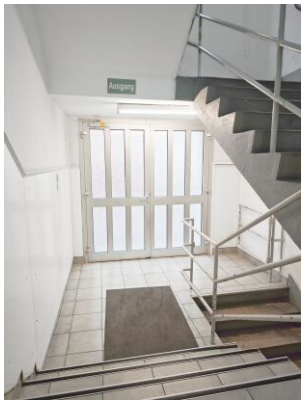
Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Vergebührung:	474,00 €
Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

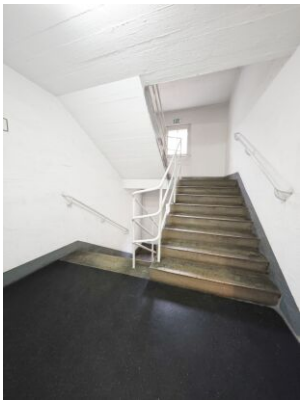
Weitere Fotos

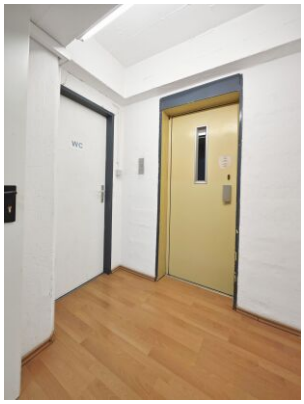












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





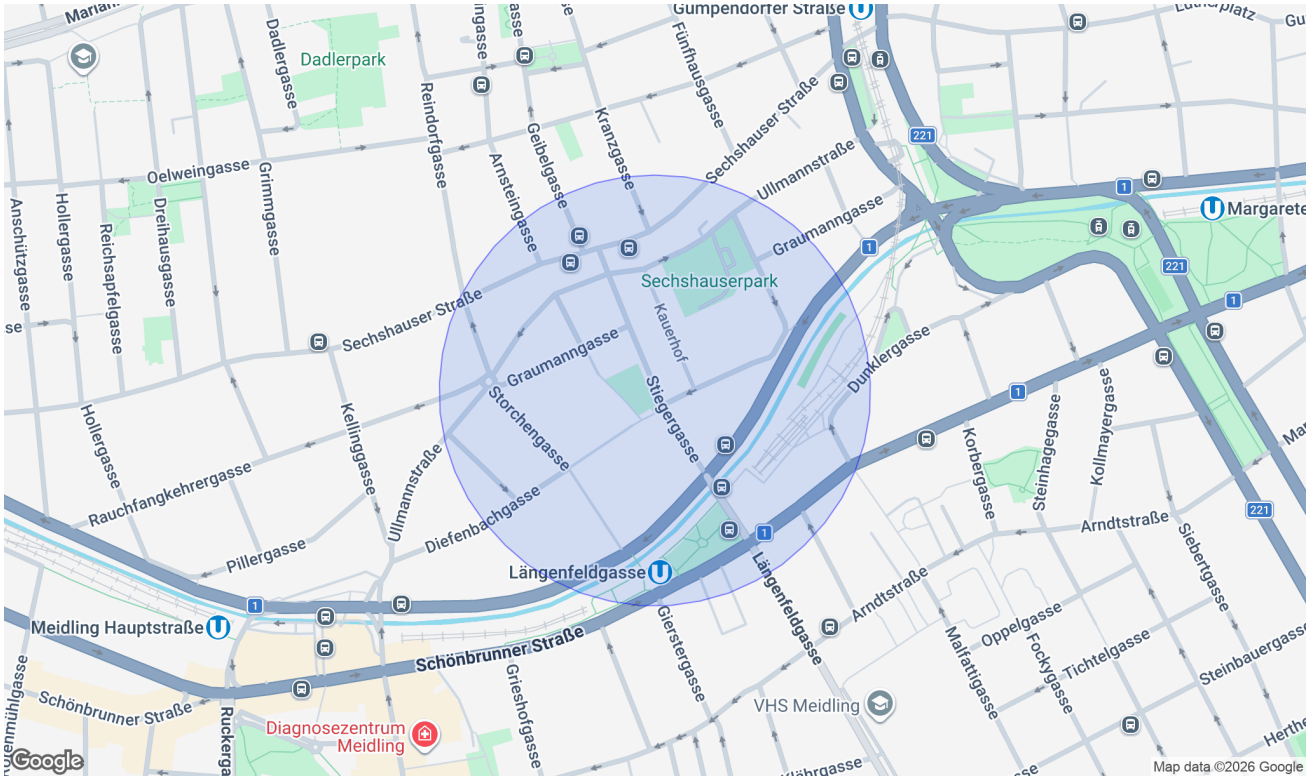


GEMEINSCHAFTLICHE WCs

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

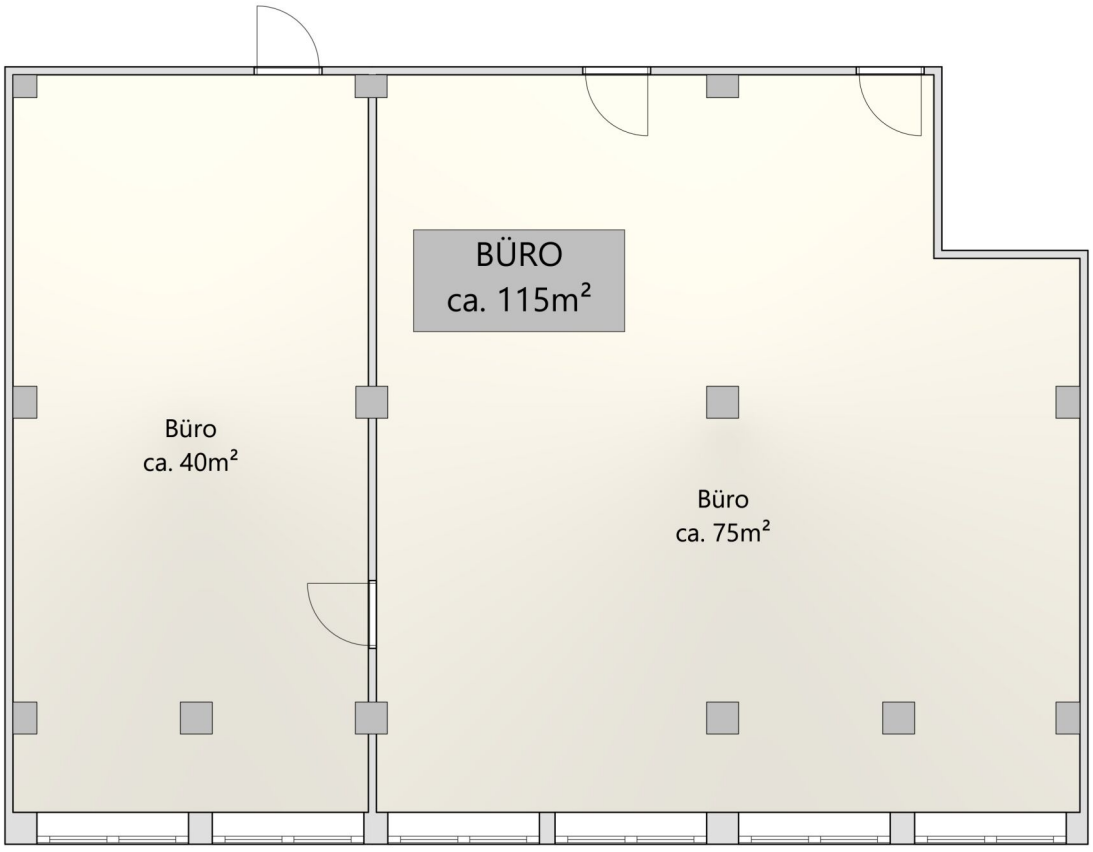
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

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