

**Modern und in einer TOP Lage beim Alianz Stadion |  
Vollausgestattete Büros ab 774.00€**



Büro 1.1

**Objektnummer: 141/76974**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	24,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	834,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	375,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>USt.:</b>	139,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

pauschal

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659

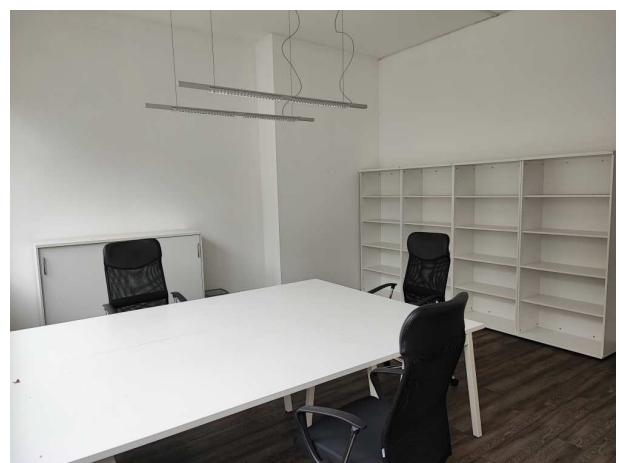


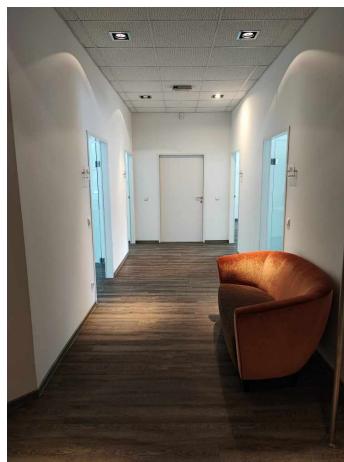
Mitglied des  
immobilienring.at

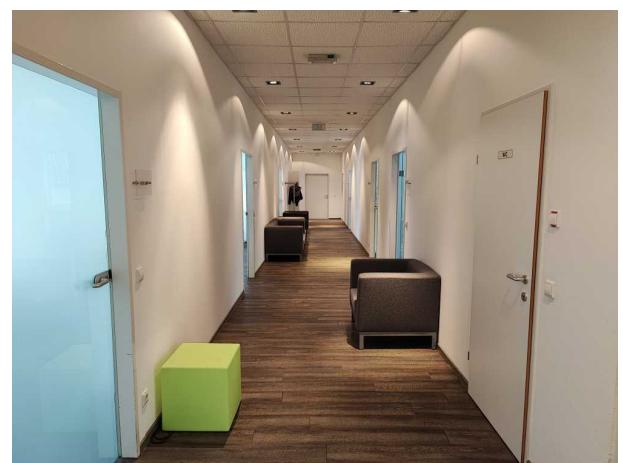
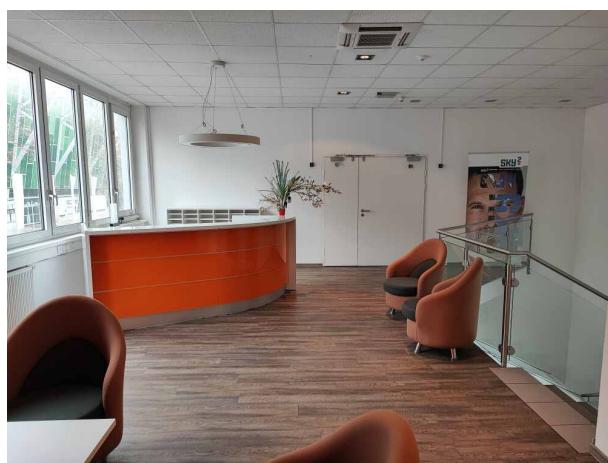
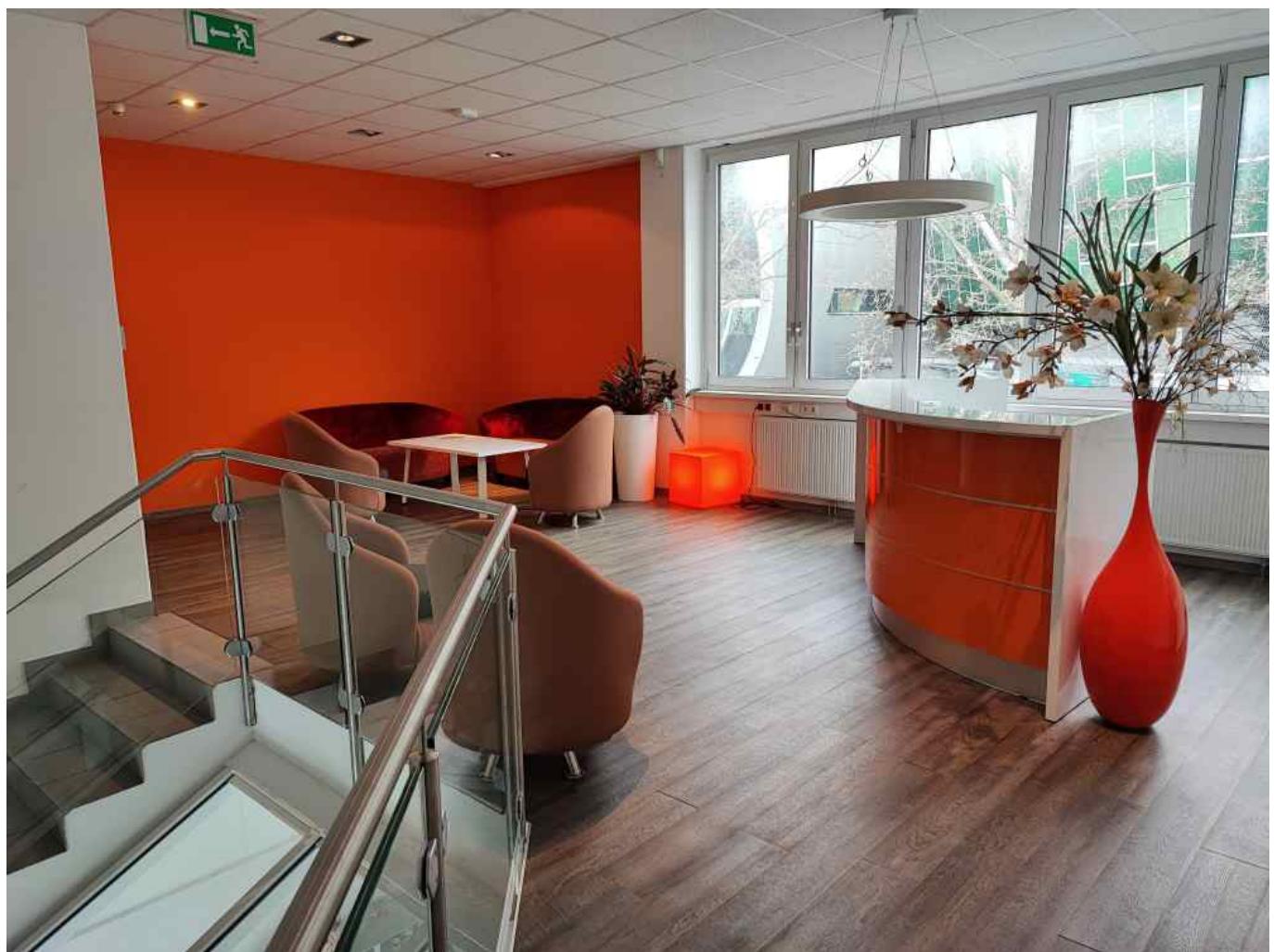
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

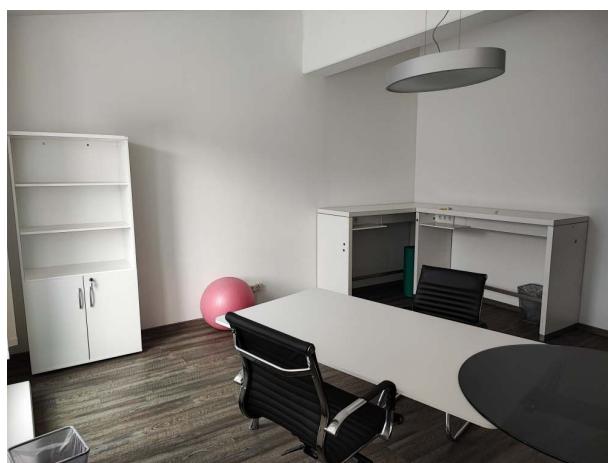
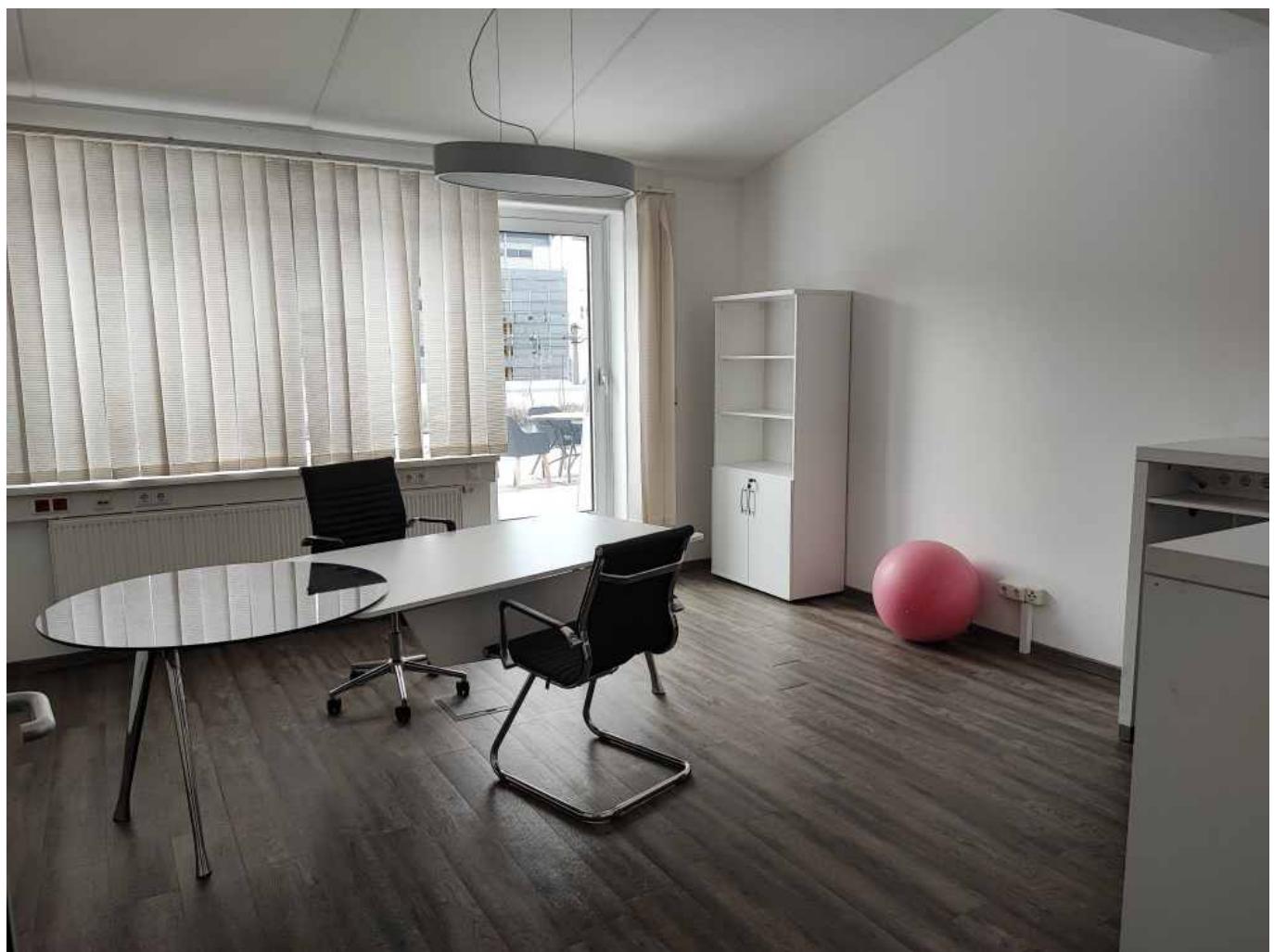




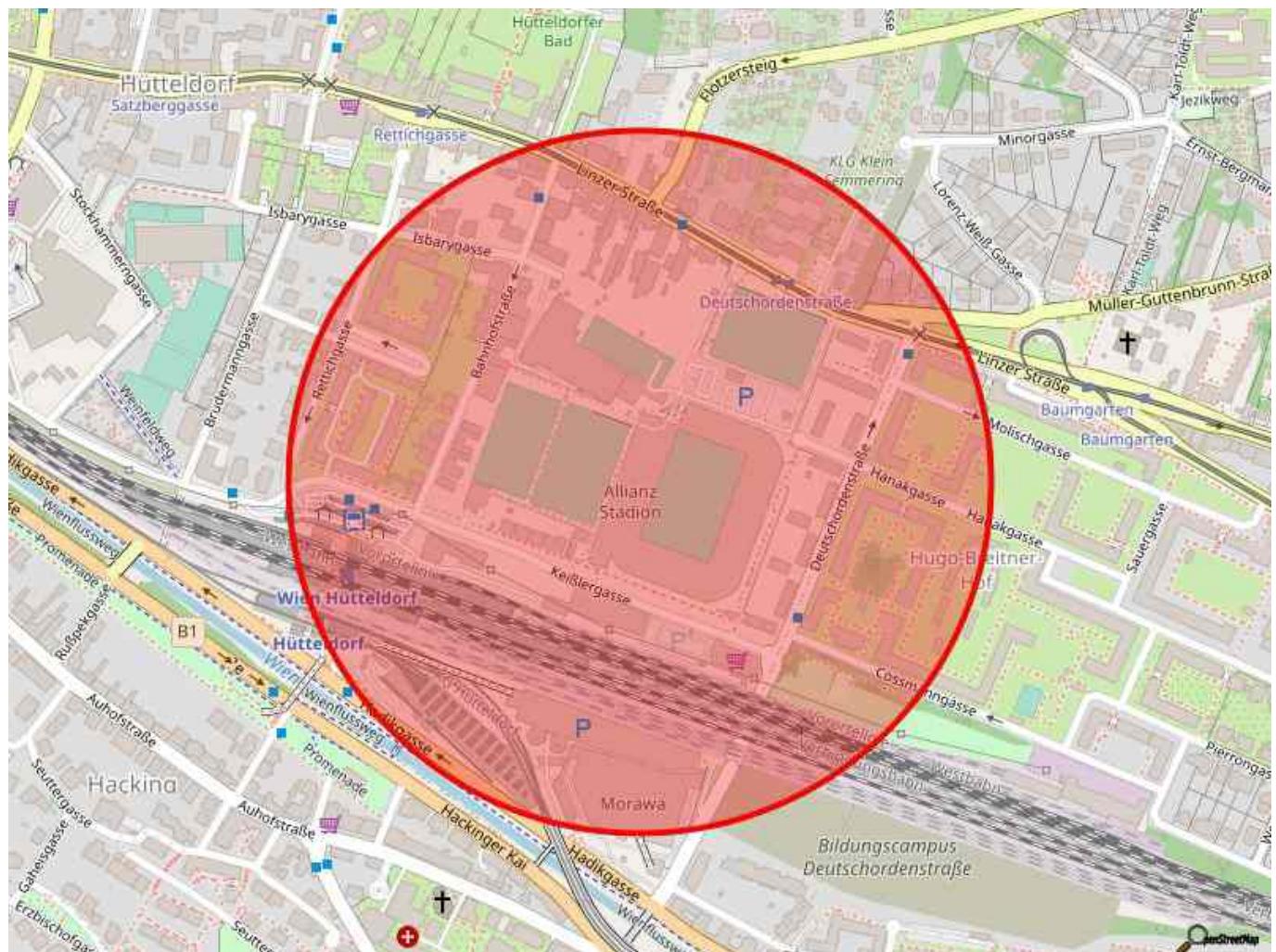












## Objektbeschreibung

Sie möchten den Schritt in die Selbstständigkeit wagen oder suchen ein sofort bezugsfertiges Büro?

Sie renovieren gerade Ihr bestehendes Büro und benötigen eine praktische Übergangslösung – ohne sich um Möbel oder Ausstattung kümmern zu müssen?

Dann sind diese modernen, voll möblierten Büroflächen genau das Richtige für Sie!

Das erwartet Sie:

- Vier verfügbare Büroflächen mit einer Größe von ca. 25 m<sup>2</sup> – 27 m<sup>2</sup>, ergänzt durch zwei separate Besprechungsräume
- Sofort einsatzbereit – vollständig möbliert und direkt nutzbar, ohne Investitionsaufwand
- Großzügige Gemeinschaftsküche mit Terrassenzugang – ideal für entspannte Pausen und Networking
- Flexible Mietdauer – unbefristete Vermietung oder individuelle Vereinbarung nach Absprache möglich
- Heizkosten, Strom und Wasser sind bereits in den Betriebskosten enthalten – volle Kostenkontrolle ohne versteckte Gebühren

Top-Lage im 14. Bezirk:

Perfekte Anbindung – nur ca. 5 Gehminuten zum Hütteldorfer Bahnhof, zur U4-Station Wien Hütteldorf und zum Busterminal. Dadurch sind Sie schnell und bequem mit dem Zentrum von Wien verbunden.

Interessiert?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und sichern Sie sich Ihr neues Büro!

\* Hinweis gemäß Energieausweisvorlagengesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach seiner Aufklärung durch uns über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN