

## **Flexible Büroflächen mit Lagerflächen beim Auhof Center - teilbar!**



**Objektnummer: 6518**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 92,71 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,43                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.344,30 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.576,08 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,50 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 231,78 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 315,22 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



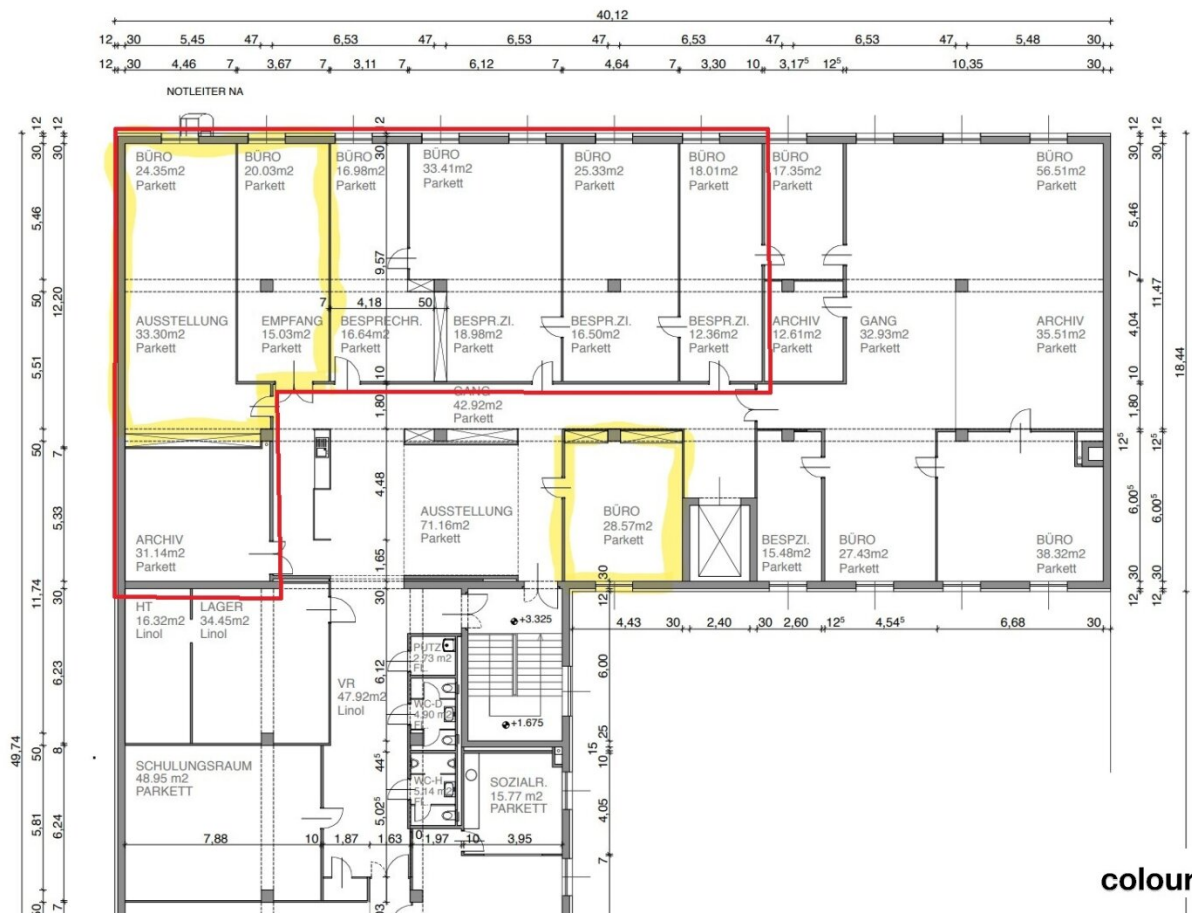
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15  
H +43 664 930 40 909







## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 93 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 1. Obergeschoss eines Bürogebäudes in direkter Nähe zum Auhof Center. Die hellen und freundlichen Büroflächen sind mit Parkettboden ausgestattet. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in 2 getrennt begehbare Büroräume. Die Allgemeinflächen wie Teeküche, Sanitäranlagen und Eingangsbereich werden gemeinsam genutzt. In Absprache mit dem Vermieter kann ein Schulungsraum für größere Besprechungen genutzt werden. Es können auch weitere Teilflächen angemietet werden bis zu einer Gesamtfläche von ca. 282 m<sup>2</sup>.

Die zusätzliche Anmietung von Lagerflächen im Erdgeschoss (ca. 140 m<sup>2</sup>) oder im Untergeschoss (ca. 300 m<sup>2</sup>) ist möglich. Die Anlieferung zu den Lagerflächen erfolgt über eine Rampe.

Je nach Verfügbarkeit können PKW-Stellplätze um jeweils € 80,00/Monat zzgl. 20% USt. angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt befristet.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

1.OG: ca. 92,71 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat (erweiterbar auf bis zu ca. 282 m<sup>2</sup>)

1. OG: ca. 29 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup>/Monat

Das Betriebskostenkonto wird derzeit neu ermittelt, der genaue Wert wird nachgereicht.

### **zusätzlich verfügbare Lagerflächen/Konditionen:**

EG: ca. 140 m<sup>2</sup> Lager mit Kleinbüros - netto € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat (Laderampe)

UG: ca. 300m<sup>2</sup> Lager - netto € 7,50/m<sup>2</sup>/Monat (Belieferung über Rampe oder Lastenlift)

Bei den Lagerflächen werden keine Betriebskosten verrechnet!

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung**

- Parkettboden

- Ausgestattete Teeküche
- Getrennte Sanitäreinheiten
- Außenjalousien
- Lift

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Buslinie: 50A, 50B

### **Individualverkehr:**

sehr gute Anbindung an die Westausfahrt Wiens (A1, B1 Wientalstraße)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap