

Moderner Schauraum - Helle Bürofläche - LOFT mit flexibler Raumaufteilung nächst U-Bahn - UNBEFRISTET



Objektnummer: 3778

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,36 m ²
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 141,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	2.063,50 €
Kaltmiete	2.442,51 €
Betriebskosten:	379,01 €
USt.:	488,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

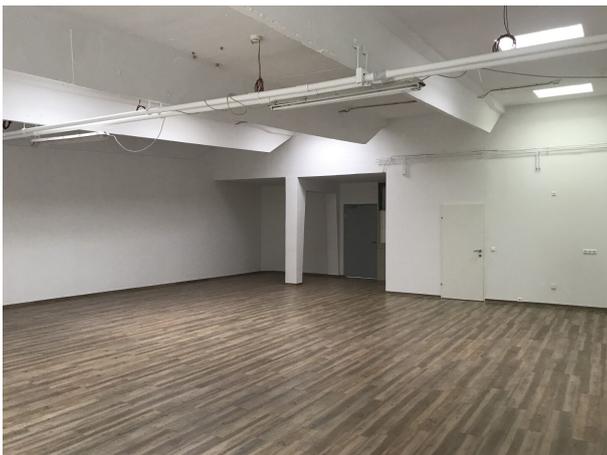
T +43 (0)1 356 00 21

H +43 (0)664 601 05
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

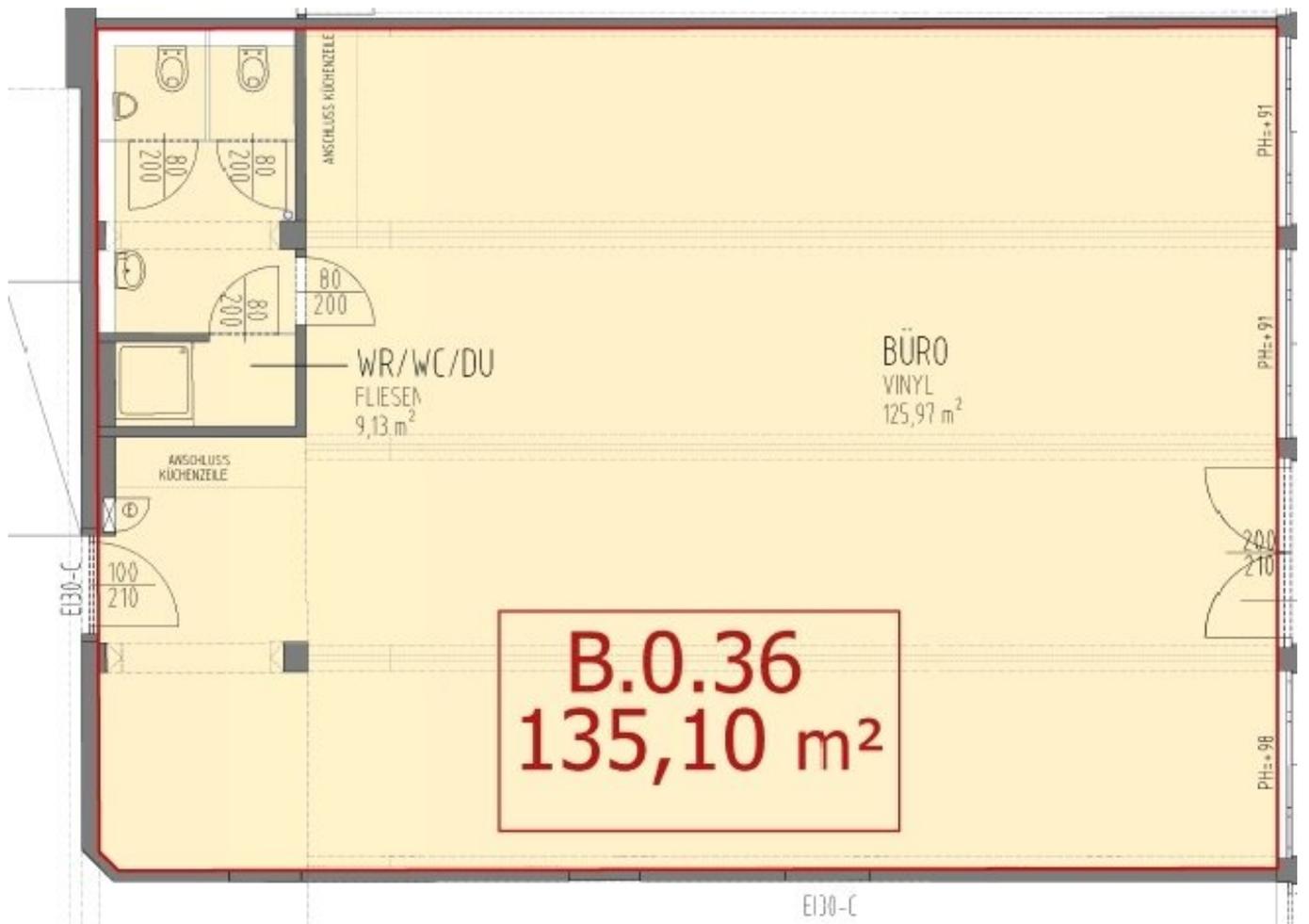
46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025





Objektbeschreibung

Helle, unbefristete, **moderne Bürofläche, Schauraum** bzw. **LOFT** - mit flexibler Raumaufteilung - direkt bei der U-Bahn - ERSTBEZUG nach Sanierung

Zur Vermietung gelangt eine **unbefristete** Bürofläche im Erdgeschoß, **derzeit noch ohne Zwischenwände**.

Diese können vom Mieter nach Absprache mit dem Vermieter **individuell geplant** und errichtet werden, wenn dies gewünscht ist. Der Fußbodenbelag ist aus Vinyl in Holzoptik.

Das Büro- und Gewerbeobjekt befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien mit optimaler öffentlicher Anbindung - **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Min. erreichbar** -, sowie über die Altmanssdorferstraße und damit Südosttangente bzw A2 **mit zentraler Anbindung an den Individualverkehr**.

Beste Infrastruktur und somit eine **ausgezeichnete Nahversorgung** gewährleisten ein neuer, großer Interspar mit Restaurant, der Kaufpark Alt Erlaa und weiters Billa, Apotheke, Bank, ect.

Flexible Raumaufteilung & Ausstattung:

- Große **zweiflügelige Eingangstüre** - damit ein **separater Zugang** zur Bürofläche bzw. Schauraum
- Zwischenwände flexibel gestaltbar - wenn gewünscht
- Fußbodenbelag Vinyl in Holzoptik
- Elektro-Grundausstattung vorhanden
- neu ausgemalen

- Neue, modene Sanitäreanlage mit 2 WCs und Dusche
- Jalousien
- Zentrale Heizungsversorgung mit Fernwärme, das Heizungs-Akonto beläuft sich aktuell auf € 473,76 zzgl. 20% Ust.

2 Stellplätze sind der Einheit zugeordnet und können um je € 76,- + € 15,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust. -

gesamt € 182,- zzgl.Ust.- angemietet werden.

Lagerflächen können zusätzlich im 1.OG angemietet werden.

Einheiten von 5 m² bis 17 m² sind verfügbar, Details auf Anfrage.

FACTS:

> Nettomiete Büroflächen: € 13,90/m² p.M. zzgl. Netto-BK p.M. € 2,80/m² p.M.

> 2 Stellplätze um je € 76,00 + € 15,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust.

> Netto-Heizungs-Akonto: € 3,50/m² p.M. -> sohin € 473,76 zzgl. 20% Ust.

> Mietvertrag: unbefristet mit 18 Monaten Kündigungsverzicht

> Indexanpassung - jährlich zum 1.1.

> Kautio: 4 BMM gerundet (€ 14.000,-)

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Wir beraten Sie gerne - Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap