

**Vielseitig nutzbar und unbefristet - Gewerbefläche mit teils
5,60 m RH - direkt bei der U-Bahn**



Objektnummer: 3766

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	244,63 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 141,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	3.582,36 €
Kaltmiete	4.267,32 €
Betriebskosten:	684,96 €
USt.:	853,46 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



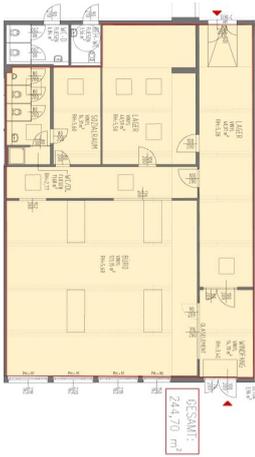
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien











IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder





Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



IMMY 2021 GOLD
Makler
Anobis Immobilien GmbH



IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Objektbeschreibung

Helle, unbefristete, vielseitig nutzbare Schauraum-/Gewerbe-/Bürofläche oder auch Werkstatt mit teils 5,60 m Raumhöhe & Lagerbereich - nächst U-Bahn

Zur Vermietung gelangt eine **unbefristete** Gewerbefläche mit straßenseitigem Eingang im Erdgeschoß, welche sich wie folgt aufteilt:

großzügiger Büroraum/Schauraum, zwei Lagerräume, ein Sozialraum mit zusätzlicher Stauraummöglichkeit, eine WC-Gruppe mit Dusche, ein Windfang mit abgehängter Decke und 2 Eingänge.

Ein Top mit vielen Möglichkeiten: Der zukünftige Mieter könnte z.B. großen Loft-artigen Raum **eine Galerie einziehen** und **somit zusätzliche Fläche** schaffen bzw. Raumteilungen einzuziehen, etc.

Das Büro- und Gewerbeareal 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 optimaler Anbindung an den Individualverkehr.

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

Flexible Raumaufteilung & Ausstattung:

- Große **zweiflügelige Eingangstüre** - damit ein **separater Zugang** zur Büro-/Gewerbefläche bzw. Schauraum
- 2. Glastüre mit Glaselement
- Teils 5,60 m Raumhöhe

- Fußbodenbelag Vinyl wird eigentümerseits nach **Farbwahl des zukünftigen Mieters** verlegt
- Elektro-Grundausstattung vorhanden
- neu ausgemalen
- Innen-Jalousien
- Moderne, neu errichtete Sanitärgruppe mit 2 WC's, Pissoir und Dusche
- Zentrale Heizungsversorgung mit Fernwärme, das Heizungs-Akonto beläuft sich derzeit auf € 856,21 zzgl. 20% Ust.
- KEINE EVENT-LOCATION.

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

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

FACTS:

- > Nettomiete Büroflächen: € 13,90/m² p.M. zzgl. Netto-BK p.M. € 2,80/m² p.M.
- > 2 Stellplätze: Nettomiete inkl. BK-Akonto: € 182,00
- > Netto-Heizungs-Akonto: € 3,50/m² p.M. - **Abrechnung der Heizkosten erfolgt per m²**
- > Mietvertrag: unbefristet mit 18 Monaten Kündigungsverzicht
- > Indexanpassung - jährlich zum 1.1.
- > Kautions: 4 BMM gerundet (€ 24.600,-)

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Wir beraten Sie gerne - Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver 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