

**Repräsentativ, zentral und teilweise eingerichtet -
Büro-Untervermietung in edlem Stilzinshaus in
ALT-Hietzing.**



Objektnummer: 3789

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzerstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	171,42 m²
Bürofläche:	87,79 m²
Zimmer:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.067,19 €
Kaltmiete	2.390,81 €
Betriebskosten:	223,62 €
USt.:	478,16 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



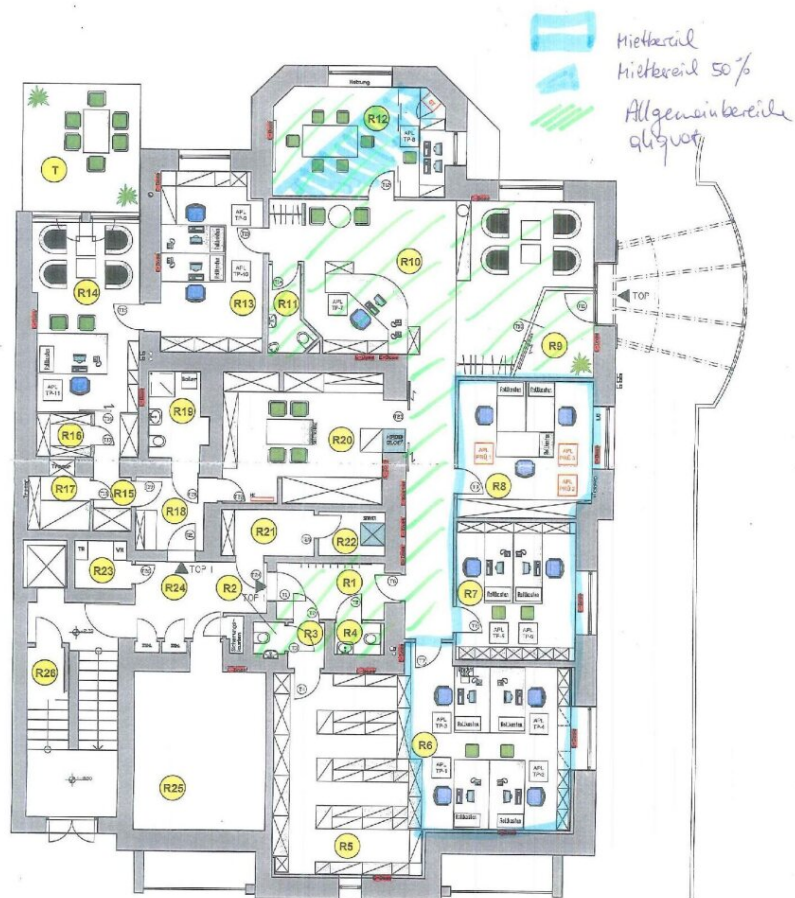
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A









IMMY 2021 GOLD
Makler
 Anobis Immobilien GmbH



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



WIRTSCHAFTSKAMMER
 WIEN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen **3 komplett eingerichtete und separat begehbare Büroräume zzgl. Besprechungszimmer, Empfang und Allgemeinbereiche**, welche sich in einem klassischen Stilzinshaus, zentral in Alt-Hietzing gelegen, befinden. Es handelt sich hierbei um einen Untermietvertrag und die Allgemeinbereiche, Empfang und Besprechungszimmer werden gemeinsam mit dem Hauptmieter genutzt.

TOP-AUSSTATTUNG:

- > Repräsentativer Empfang mit Sitzgelegenheit
- > Funktionaler Grundriss mit 3 zentral begehbaren Büroräumen
- > Komplett ausgestattet mit weißen Schreibtischen samt Rollcontainern (weiß), teilweise Bürostühlen (schwarz), Beleuchtungskörper, komfortablen Einbaukästen bzw. Wandverbauten
- > Besprechungszimmer, komplett ausgestattet - 50% Nutzung gemeinsam mit dem Hauptmieter
- > Teeküche mit Hochtisch und Barhockern, gemeinsam mit dem Hauptmieter zu nutzen
- > Sanitärbereiche: 3 separate WCs, gemeinsam mit dem Hauptmieter zu nutzen
- > 2 Büroeingänge
- > Heizung: Gasetagenheizung/Fußbodenheizung

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

- 87,79 m² Bürofläche aufgeteilt in 3 zentral begehbare Büroräume
- 17,66 m² Besprechungsraum 50% zur Nutzung
- 100,36 m² Allgemeinbereiche (Empfang, Wartebereich, Teeküche, Sanitärbereiche) aliquot aufgeteilt

MÖBLIERUNG/INVENTAR - HEIZUNG-STROM:

- Das Büro wird komplett möbliert vermietet und ist gemäß Grundriss ausgestattet mit Einbaukästen, Tischen, Stühlen, ect. Mietpreis Möbelmiete: € 100,- p.M. netto
- Das Heizungs- und Stromkosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 224,- € p.M. netto

Optimale INFRASTRUKTUR und VERKEHRSANBINDUNG:

- Zahlreiche Restaurants (Plachutta, Marios, Pizzaria...) und Cafes (Dommayer, Aida,...) ausreichend Abwechslung für den Lunch bzw. Kundenmeetings
- Gourmet-Spar, Radatz, Bäcker, Trafik, Bank, etc.
- Die U4 - Station Braunscheiggasse oder Hietzing/Kennedybrücke - ist fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt - ohne Umsteigen - in die Innenstadt.

Kaution: € 5.000

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap