

## **Gut ausgestattetes Büro in zentraler Lage im 12. Bezirk**



**Objektnummer: 3684**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 92,16 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 92,16 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.290,24 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.554,45 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 232,08 €             |
| <b>USt.:</b>             | 310,90 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

5.596,02 € inkl. 20% USt.

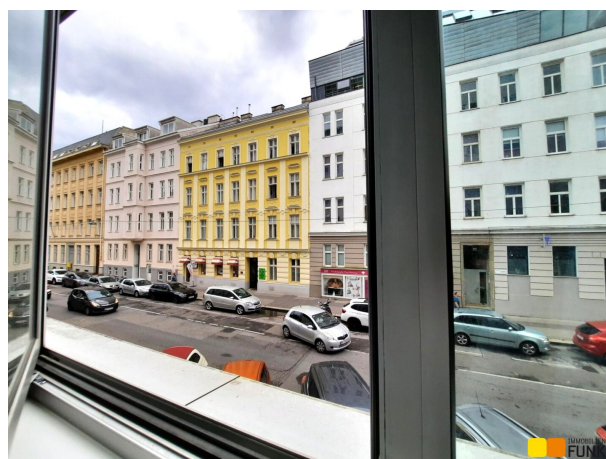
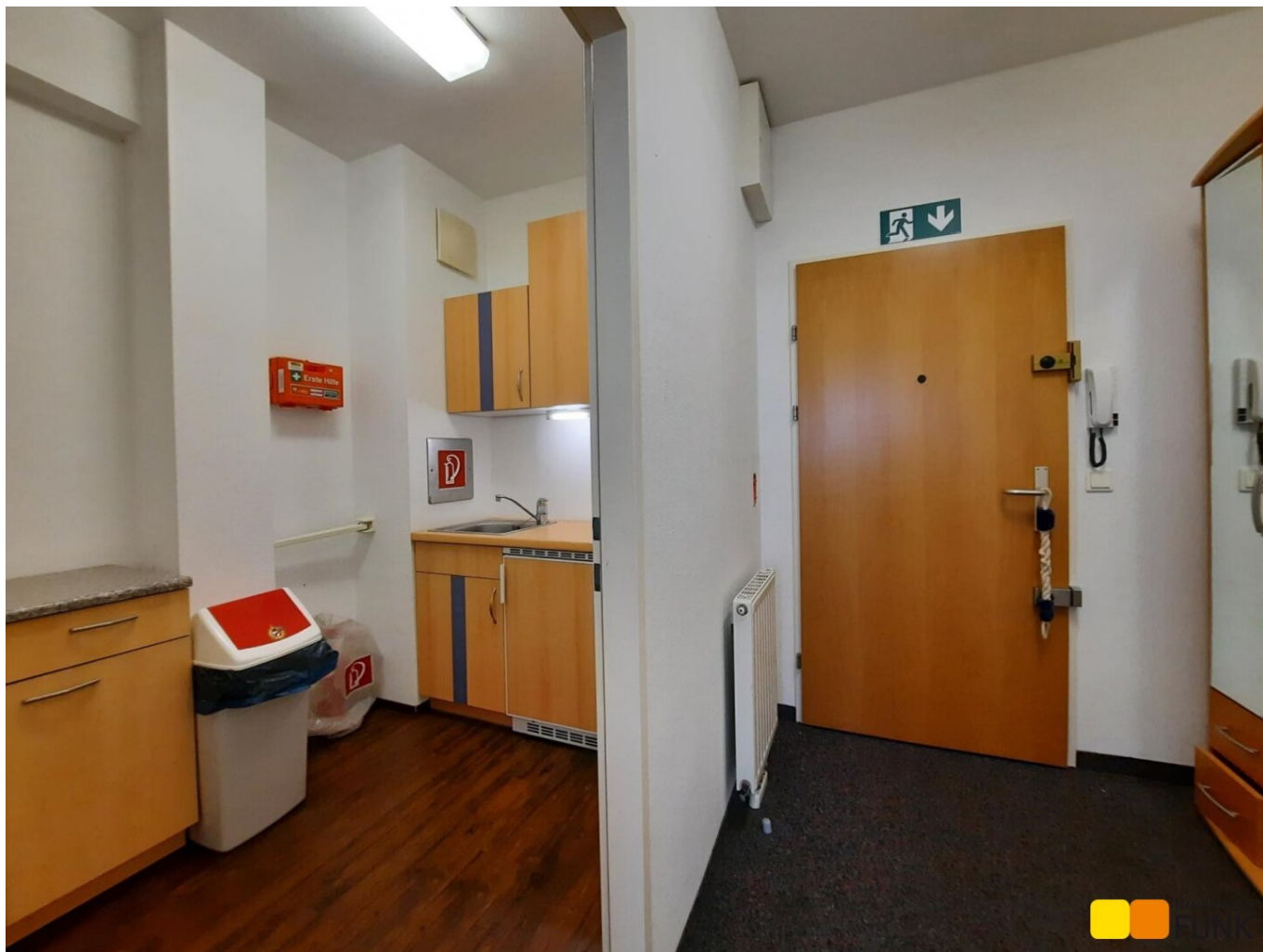
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44 48  
H +43 664 137 78 92

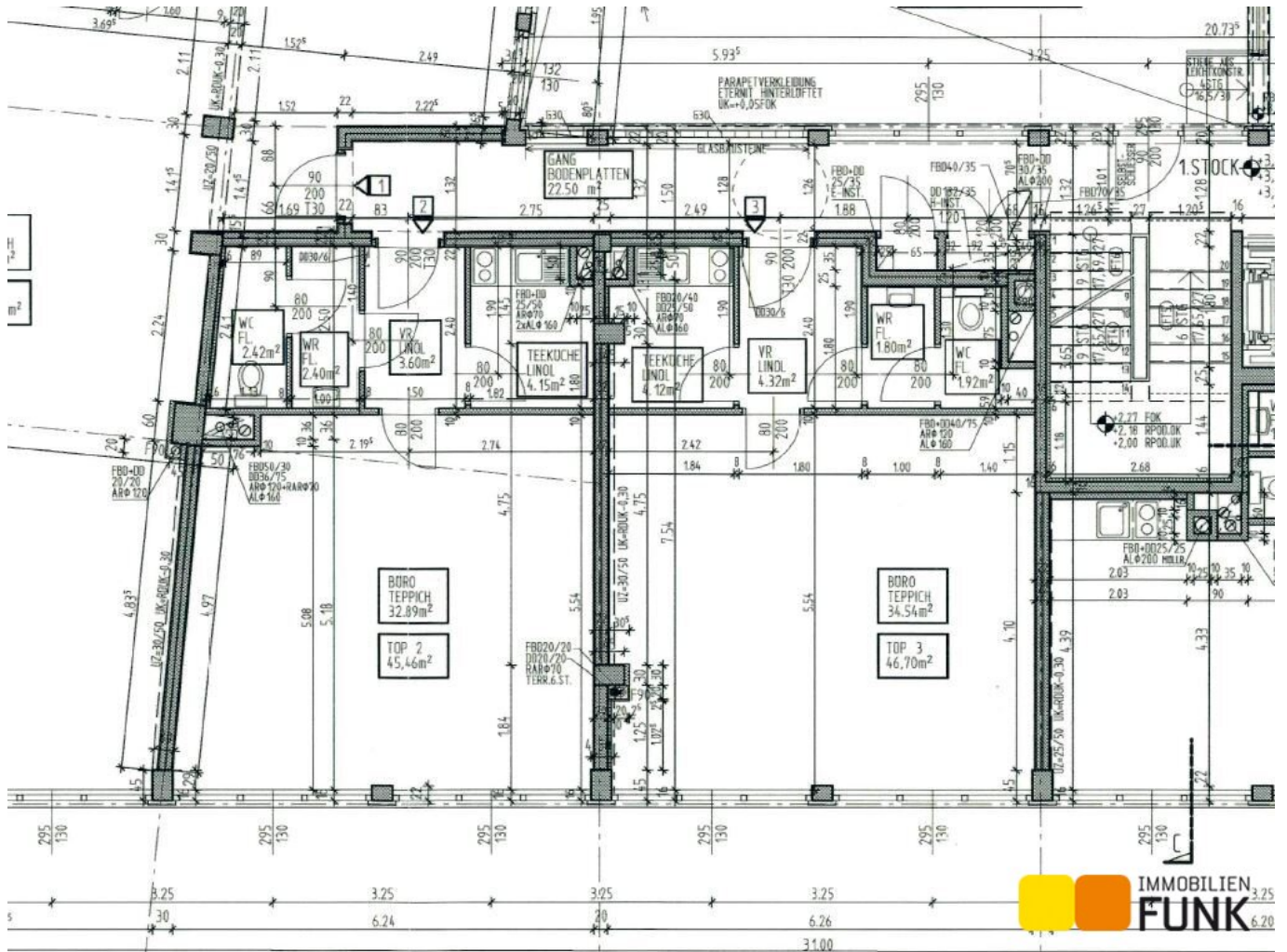




















## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zur Vermietung gelangt ein kompaktes Büro in begehrter Lage Meidlings in unmittelbarer Nähe des Meidlinger Platzl's. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie eine BILLA Filiale, ein Interspar und eine Volksbank stehen im fußläufigen Umkreis zur Verfügung. Für Mittagspausen eignen sich die zahlreichen Cafés und Restaurants der Umgebung. Das Büro ist bestens an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. So erreichen Sie innerhalb von 2 Gehminuten die Busstation Niederhofstraße der Linie 10A und die U6-Station Niederhofstraße. Die U4-Station Meidlinger Hauptstraße ist ca. 7 Gehminuten entfernt gelegen. Zusätzlich stehen Ihnen in einem Umkreis von etwa 5 Gehminuten drei Parkgaragen zur Verfügung, nämlich die Interspar Garage Meidling, die Reschgasse Wien - APCOA Garage und die Fuchselhofpark Garage, in denen Sie Kurz- oder Dauerparkmöglichkeiten finden.

### Objekt und Ausstattung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese schöne ausgestaltete Bürofläche im ersten Liftstock eines gut erhaltenen Neubaus, das auch von weiteren Büros im gleichen Stockwerk genutzt wird. Im Stiegenhaus bietet eine nette Terrasse Platz zur Erholung und für Paus an. Die Nutzfläche beträgt ca. 92,16 m<sup>2</sup>. Über einen Empfangsbereich gelangen Sie in den ersten der beiden hellen mit einem Teppich ausgelegten Büroräume, die sich durch eine angenehme Arbeitsatmosphäre auszeichnen und miteinander verbunden sind. Des Weiteren gibt es noch zwei Waschräume mit Toilette und einen separaten Abstellraum. Eine kleine, nett eingerichtete Teeküchen runden das freundliche Ambiente ab.

Des Weiteren stehen im gleichen Stockwerk folgende Einheiten zur unbefristeten Vermietung zur Verfügung:

Büro 5 mit ca. 56,93 m<sup>2</sup>

### Resumee

Charmantes Büro in zentraler Lage mit ausgezeichnete Infrastruktur.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **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.