

2 zentral begehbar, klimatisierte Büroräume - Effizienz pur - direkt bei der U-Bahn - auch perfekt für Start-Ups.



Objektnummer: 3823

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Neubau |
| Bürofläche: | 48,28 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| WC: | 4 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 141,13 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,09 |
| Kaltmiete (netto) | 671,09 € |
| Kaltmiete | 1.073,19 € |
| Betriebskosten: | 159,32 € |
| USt.: | 214,64 € |
| Provisionsangabe: | |

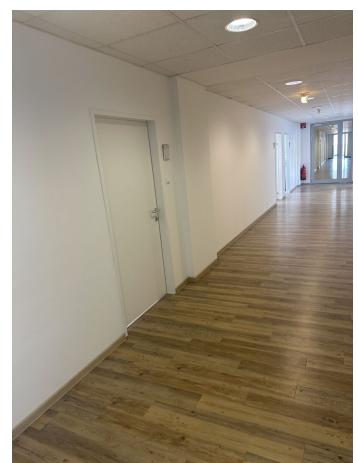
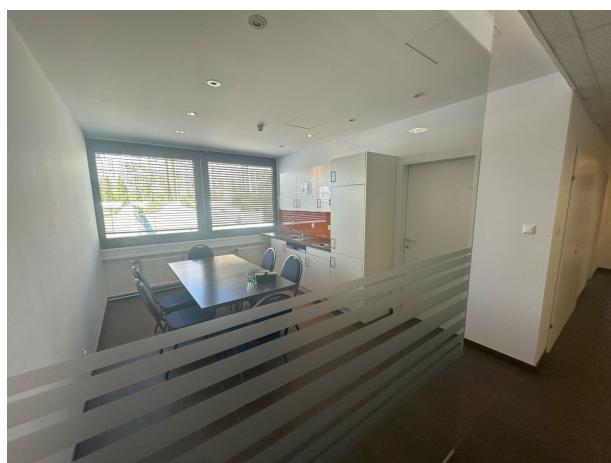
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

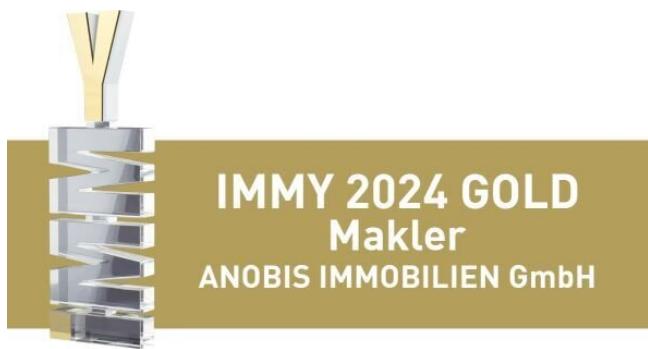
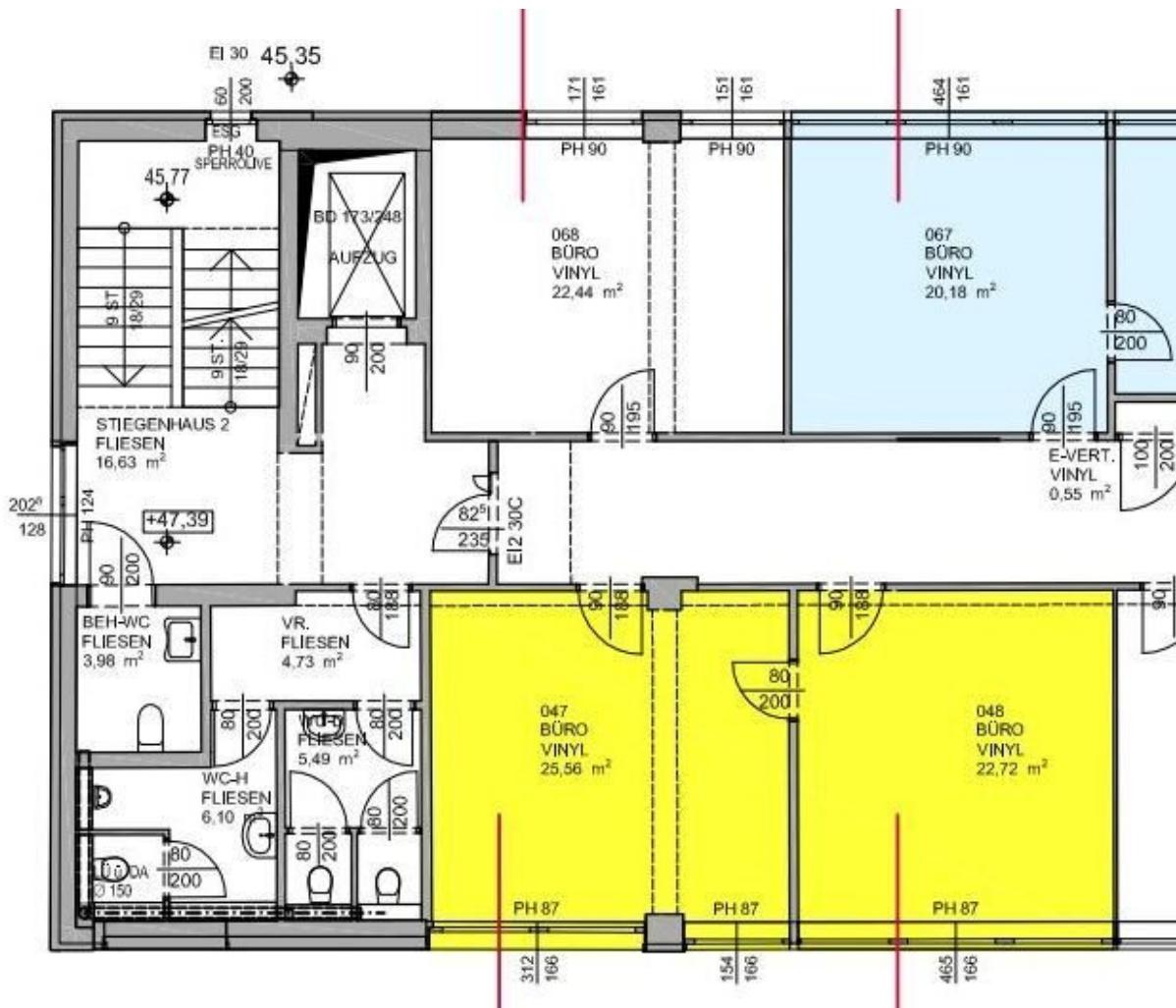


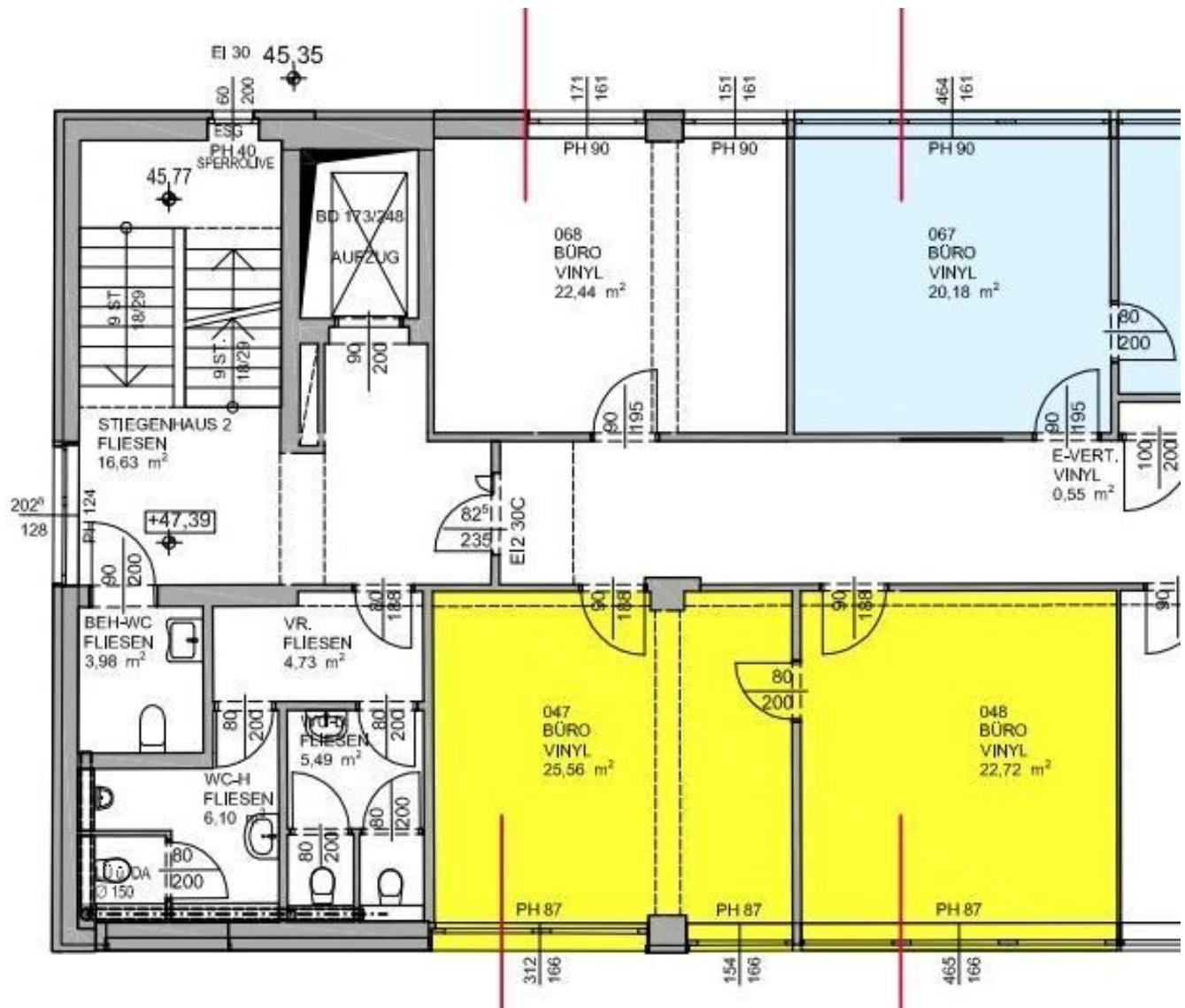
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien









Objektbeschreibung

Modern, flexibel und zentral bei der U-Bahn gelegen: 2 zentral begehbarer Büros mieten & Allgemeinräume mitnutzen.

Das moderne Bürohaus befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien umweit des Kaufparks Alt Erlaa und bietet somit eine ausgezeichnete Nahversorgung (Billa, Apotheke, Bank, ect.), sowie eine optimale Anbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz - **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Minuten erreichbar** -, als auch für den Individualverkehr - **Südosttangente bzw A2; Altmansdorferstraße.**

Derzeit stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung:

> **2.OG: 48,28 m² aufgeteilt auf 2 zentral begehbarer Zimmer: 25,56 m² und 22,72 m²**

> zzgl. mitnutzbarer Gemeinschafts-Allgemeinbereich bestehend aus 2 Sanitärgruppen (2 Herren-WCs inkl. 2 Pissoirs, 4 Damen-WCs, 1 behindertengerechtes WC) und Teeküche mit Essplatz

sowie zusätzlich

> **2.OG: 1 Büro-Tops mit je 2 Zimmern**

> **2.OG: 1 Büro-Top mit je 3 Zimmern**

Ausstattung Büroräume:

> Klimaanlage (individuell steuerbar)

> Leerverrohrung (Glasfaseranschluss im Geschoß)

> Moderner Vinylböden in Holzoptik

> Abgehängte Decke mit Beleuchtung

> Brandmeldeanlage

weiters

- > Personenlift
- > Lastenlift (bis zu 1.000kg)

Ein Stellplatz am Areal kann zusätzlich um € 83,- zzgl. € 16,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust. angemietet werden.

Lagerflächen können im 1.OG angemietet werden.

Es sind Einheiten von 5 m² bis 20 m² verfügbar. Details auf Anfrage.

FACTS:

- > Nettomiete Büroflächen: € 13,90/m² p.M. zzgl. BK € 3,30/m² p.M.
- > **Nettomiete Büro, Netto-BK, allg. Allgemeinteil: € 1.073,20 p.M.**
- > Heizung Akonto: netto € 3,00/m² p.M. sohin: € 144,84 p.M.
- > **Mietvertrag: unbefristet mit 18 Monaten Kündigungsverzicht**
- > Indexanpassung - jährlich zum 1.1.
- > Kaution: 4 BMM gerundet (= € 6.400,-)
- > Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Hinweis: Bei den möblierten Bildern handelt es sich um KI-Homestaging.

Wir beraten Sie gerne, vereinbaren Sie einen Besichtigstermin!

Ihr direkter Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf 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 <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