

**Kleinere Büros auch verfügbar! | 5 separate Büroräume |  
Photovoltaikanlage | renoviert | Parkplätze | tolle  
Anbindung**



**Objektnummer: 14470**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 120,70 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 135,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 120,70 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.757,86 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.757,86 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maja Arsic

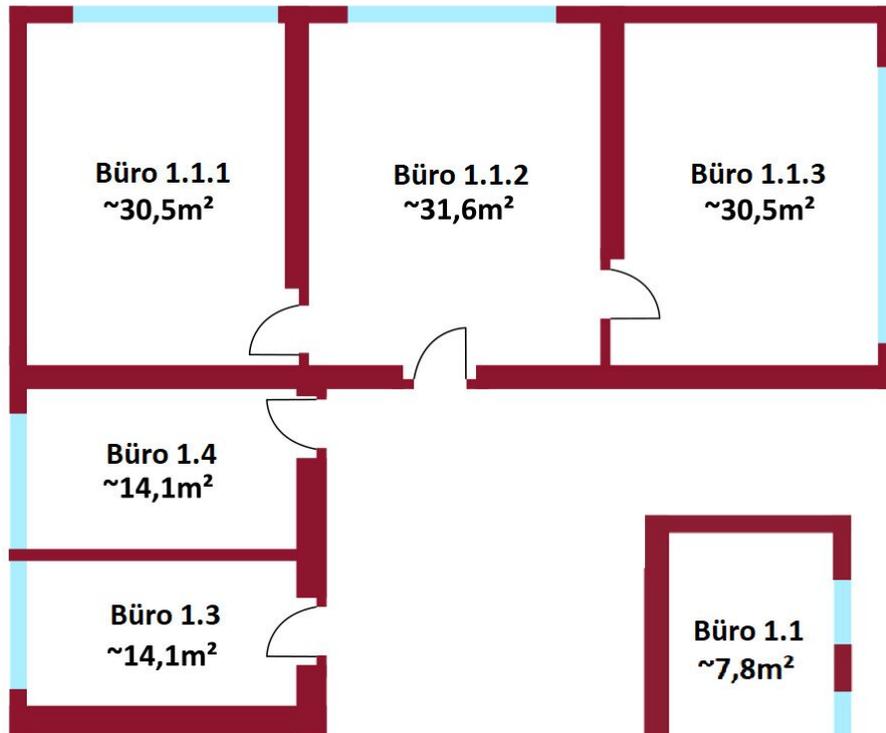
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30

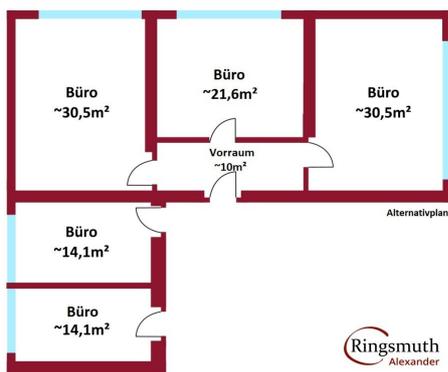
H +43 699 18 04 71 30

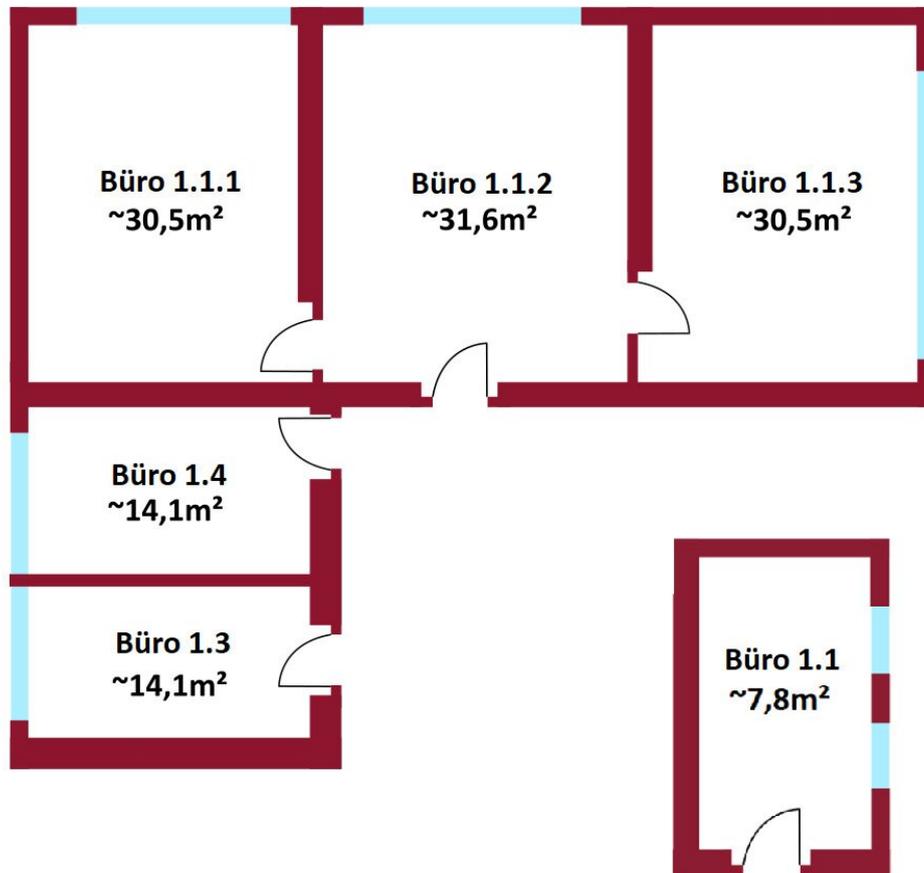
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



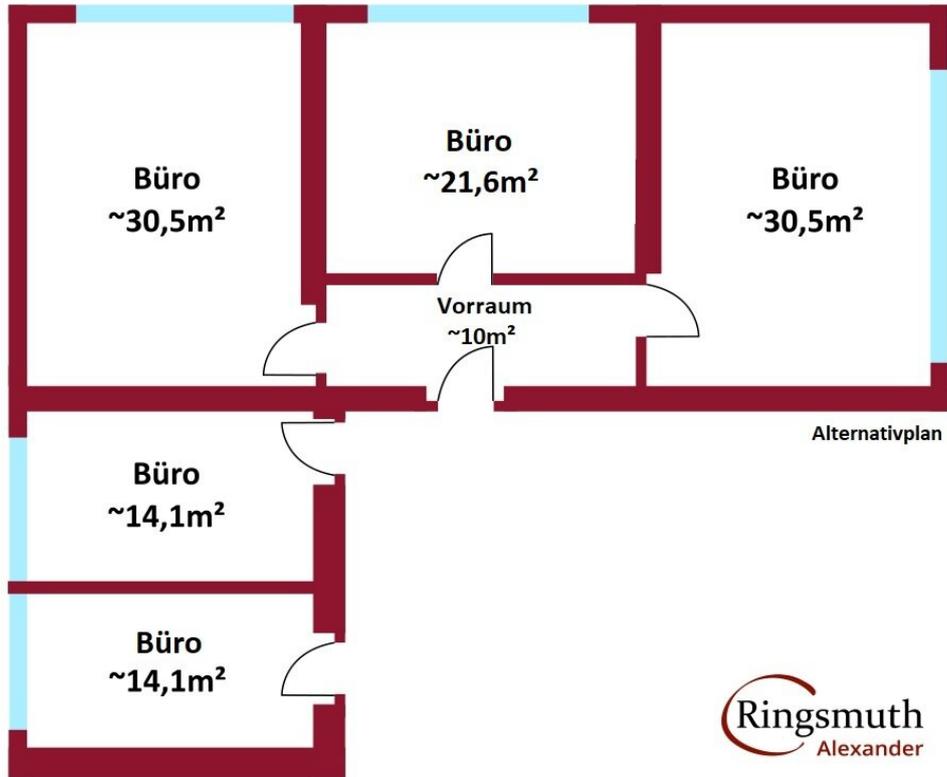


Faustskizze





Faustskizze



## Objektbeschreibung

In **frischem Glanz, mit toller Ausstattung und sehr guter Infrastruktur** präsentieren sich diese **6 separaten Büroräumlichkeiten**.

Der **vorteilhafte Schnitt** erlaubt **mehrere Gestaltungsmöglichkeiten**, somit haben Sie die Option, **ein oder mehrere Büros mit Größen zwischen 7,8 und 31 m<sup>2</sup> anzumieten**.

Zudem stehen Ihnen eine **Küche, Damen- und Herren-WCs sowie Parkmöglichkeiten** im Innenhof zur Verfügung.

Die Büros beeindrucken mit **breiten Fensterfronten, elektrischen Außenbeschattungen sowie einer kürzlich installierten Photovoltaikanlage**. Zahlreiche **maßgefertigte Einbauschränke** stehen Ihnen bereits zur Verfügung und sorgen für den richtigen Stauraum!

**Folgende Räumlichkeiten stehen zur Vermietung:**

**EG:**

**Top 1.1:** (auch als Lager nutzbar): ca. 7,8 m<sup>2</sup>; Mietzins netto: 145,10 Euro, Betriebskosten netto: 10,72 Euro

**1.OG:**

**Top 1.3:** ca. 14,1 m<sup>2</sup>; VERMIETET

**Top 1.4:** ca. 14,1 m<sup>2</sup>; VERMIETET

**Top 1.1.1:** ca. 30,5 m<sup>2</sup>; Mietzins netto: 450,67 Euro, Betriebskosten netto: 46,11 Euro

**Top 1.1.2:** ca. 31,6 m<sup>2</sup>; Mietzins netto: 468,27 Euro, Betriebskosten netto: 47,91 Euro

**Top 1.1.3:** ca. 30,5 m<sup>2</sup>; Mietzins netto: 450,67 Euro, Betriebskosten netto: 46,11 Euro

**Bei der Anmietung aller o.a. Büros im 1.OG setzt sich die Gesamtmiete wie folgt zusammen:**

Mietzins netto: 1.757,86 Euro

Betriebskosten netto: 179,84 Euro

20% USt: 387,54 Euro

Gesamtmiete inkl. BK und USt.: 2.325,24 Euro

Miete Parkplatz: 85,-- Euro netto

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Mietvertragsvergebührung = 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses

## **Die Lage**

Nur **ca. 3 Autominuten zur Anschlussstelle der S1**

### **Bus:**

200, 210 ca. 200m

67B ca. 270m

17A, 66A, 67A ca. 290m

16A ca. 800m

**Bahnhof Wien Blumental** ca. 1,3km

**Billa** ca. 850m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap