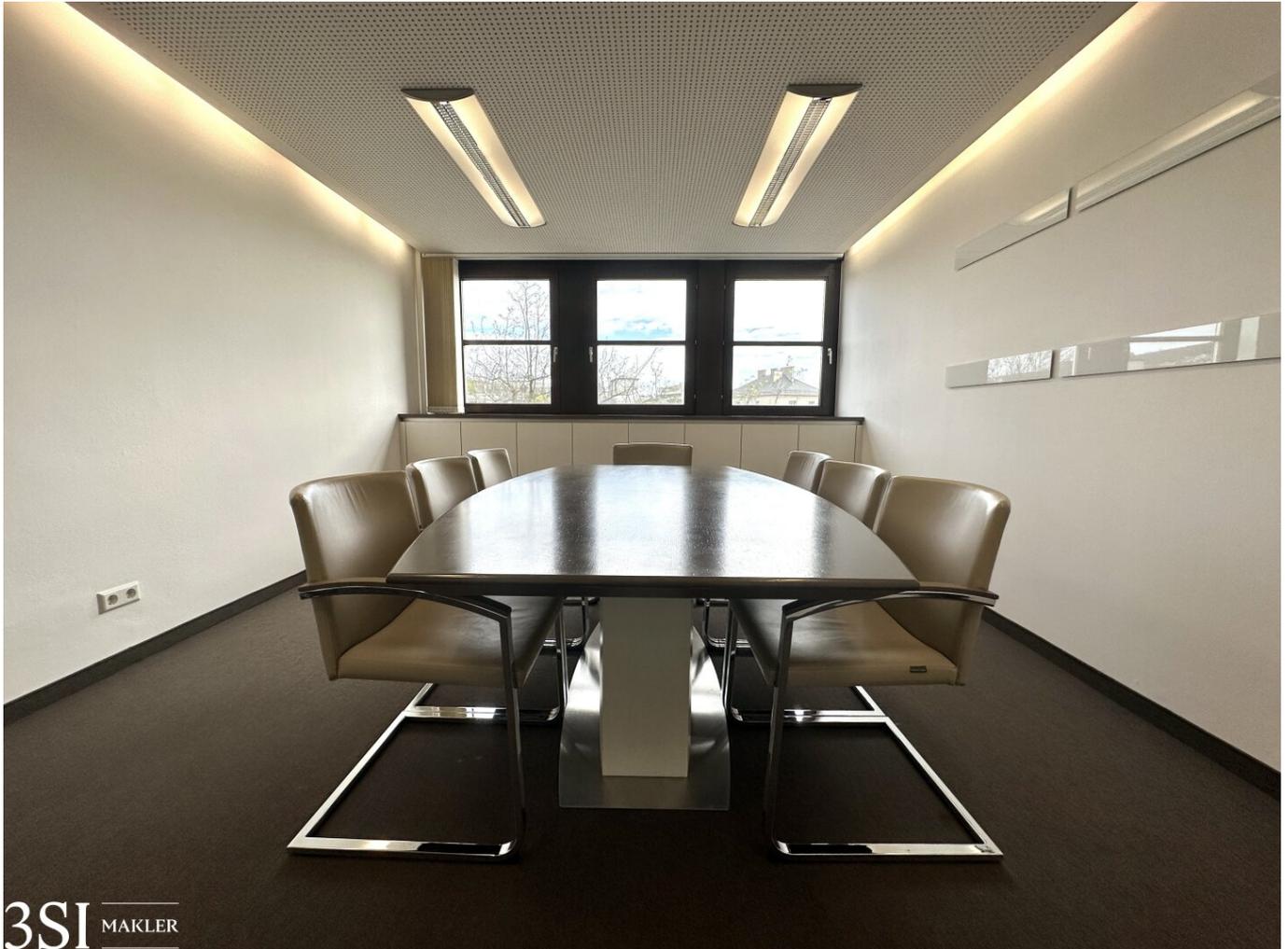


**Möbliertes Büro-U4 Nähe-Parkgarage im Haus-Moderne
Deckenkühlung-Barrierefrei !**



Objektnummer: 19436
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 170
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	203,49 m ²
Bürofläche:	203,49 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaltmiete (netto)	2.747,12 €
Kaltmiete	2.747,12 €
Provisionsangabe:	

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59
H +43 660 64 00 663





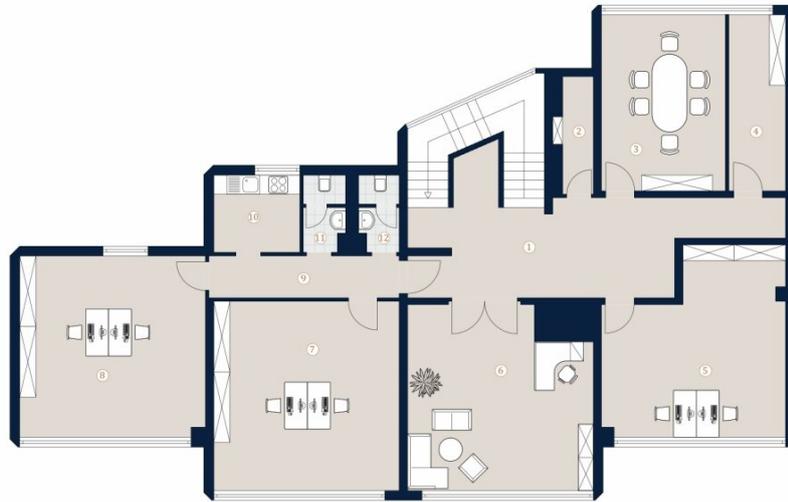
3SI MAKLER



3SI MAKLER

Bürofläche 203,00 m²

1	Foyer	28,00 m ²
2	AR	3,60 m ²
3	Besprechung	20,50 m ²
4	Garderobe	9,40 m ²
5	Büro	28,10 m ²
6	Anmeldung	30,40 m ²
7	Büro	33,10 m ²
8	Büro	31,30 m ²
9	Gang	7,60 m ²
10	Küche	6,30 m ²
11	WC/WR	2,80 m ²
12	WC/WR	2,70 m ²



Bei Immobilien zu Hause.
3SI Generationen.



Die in der Planentwicklung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planentwürfe. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausschreibungsbekanntmachung, Vertriebs- und Werbematerialien, Prospekt, Entwurf 2023.

A3 M 1:100 0 5

Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal / Büro

In beliebiger Gegend, nahe dem Bahnhof Hütteldorf und der U-Bahn Linie U4 steht dieses hochwertig ausgestattete Büro zur Verfügung.

Das südlich **ausgerichtete Objekt** umfasst eine Nutzfläche von knapp 203,49 m² und teilt sich auf in einen **Vorraum**, einen zentralen Gangbereich, eine separate **Küche**, getrennte **WC-Anlagen**, eine **Garderobe** sowie **fünf großzügige Bürozimmer**. **Alle Räume verfügen über eine moderne Deckenkühlung.**

Die Büroräume sind mit einem hochwertigem pflegeleichten Teppich ausgestattet, in den allgemein Bereichen befindet sich ein Fliesen Boden.

Im Büro befinden sich bereits zahlreich Einrichtungsgegenstände die teils extra für die Nutzung angepasst wurden, somit verfügt die Einheit bereits über eine gute Ausstattung und zudem auch noch über einen funktionierenden großen Safe.

Alle Räume sind vom Vorraum/Gang aus **zentral begehbar**.

Das Lokal ist **barrierefrei mittels Aufzug oder Stiegenhaus** zu betreten.

Der Blick vom Büro aus, richtet sich direkt in den Garten einer großen Schule, somit verfügt das Büro über eine absolute und unverbaubare Grünlage.

Das **vielfältige kulinarische Angebot** in der Mikrolage, machen jede Mittagspause perfekt.

Eckdaten:

- Modernes Büro
- Deckenkühlung im gesamten Bürobereich
- Absoluter Grünblick
- Parkgarage im Haus

- optimale Infrastruktur
- moderne Ausstattung
- Eigener großzügige Safe
- sehr gute öffentliche Anbindung

Kostenaufschlüsselung:

Nettomiete: 2747,12€

BK: 618,48€

Heizung/Akonto: 412,32€

Klima/Akonto: 103,08€

UST: 776,20€

Gesamt: 4657,20€

Kaution: 4BMM

Provision: 2BMM zzgl. 20%USt.

Mietvertragsvergebührung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses

Umgebung

Die Lage in einem beliebten Bereich des 13. Bezirks bietet durch die Nähe zum Bahnhof Hütteldorf, der U-Bahnlinie U4 und einigen Geschäften in der Umgebung, eine perfekte Nahversorgung mit sämtlichen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs, sowie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U4, Buslinien 47, 54B und 55B, S45, S50 um nur einige ausgewählte Linien zu nennen). Zusätzlich ist der 13. Bezirk bekannt für sein reichhaltiges Angebot an Gastronomie, Cafés und Bars. Im Haus oder im direkten Umfeld können auch

Garagenplätze angemietet werden.

Unsere Homepage finden Sie unter : www.3SI.at

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss wird eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2 Monatsmieten zzgl. 20%USt. verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <450m

Klinik <1.950m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <600m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.200m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <3.925m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <625m

Polizei <925m

Verkehr

Bus <300m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <100m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap