

## **Modernisiertes Büro inkl. Individuelle Raumaufteilung je nach Kundenwunsch**



**Objektnummer: 6801**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.625,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.915,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>USt.:</b>	783,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nico Kurzweil MA

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

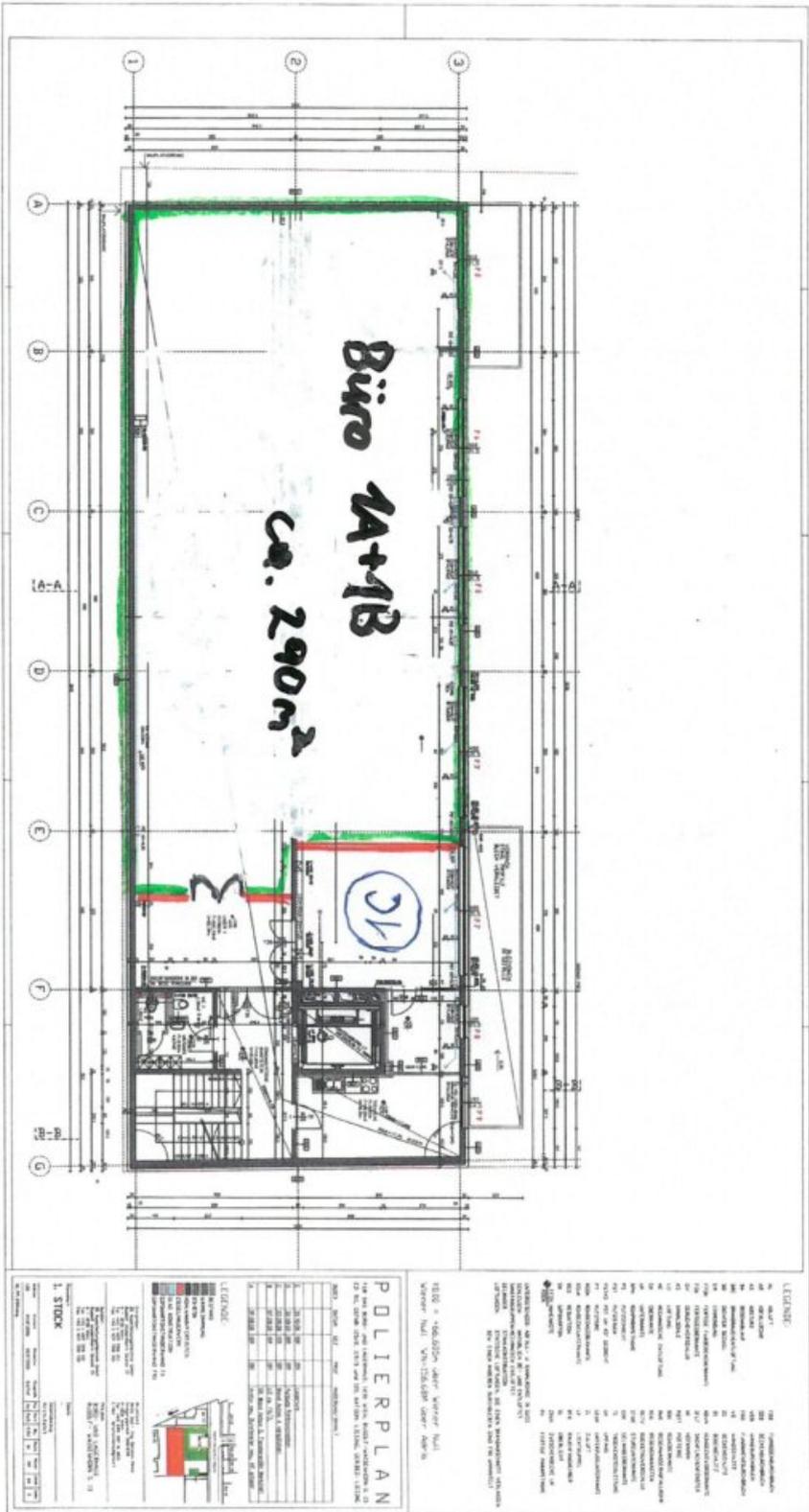
T +43 1 342 222 44  
H +43 699 124 505 00  
F +43 1 342 222 11







Variante 06  
-05.04



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein wunderschönes, helles ca. 290m<sup>2</sup> großes Büro im 23. Bezirk auf der Rudolf-Waisenhorn Gasse.

Das Objekt befindet sich in einem Bürogebäude welches von 4-5 Mietern genutzt wird. Das Büro kann man über die Hauseigene Zufahrt erreichen, wo sich auch Stellplätze befinden, welche separat angemietet werden können. Das gesamte 1.OG wird räumlich verändert und der neue Mieter hat die Möglichkeit bei der Raumaufteilung mitzuzentscheiden.

Derzeitige Raumaufteilung (siehe Plan) besteht aus 3 großen Büroräumen, einem Eingangsbereich, welcher vom Vermieter rein als Lager genutzt wurde. Die getrennten Toilette befinden sich direkt beim Eingangsbereich und es erfolgt ein eigener Anschluss für eine Teeküche im Objekt. Das Objekt wird derzeit mit Gas geheizt und ist auch mit einer Klimaanlage ausgestattet. Um die optimale Belichtung zu erreichen werden die Hauptwände entfernt, damit nur die Träger im Raum bleiben und jeder Quadratmeter der Fläche eine natürliche Belichtung hat. Das Büro eignet sich ideal für Praxen, Kanzleien sowie für diverse Agenturen und freiberuflich Tätige.

Die Miete beträgt €12,50/m<sup>2</sup> zzgl. BK +20% Ust. - Für die Stellplätze werden €80/Stellplatz zzgl. 20% Ust. verrechnet. Weiteres wird ein Akonto für Strom in Höhe von € 100,00 zzgl. 20% Ust. verrechnet.

Das Objekt ist je nach Mieter ab dem 3. Quartal 2024 verfügbar.

### **Aufteilung (derzeit geplant):**

- Eingangsbereich
- Openspace bzw. 3 Büroräume (je nach Kundenwunsch)
- Besprechungszimmer
- Anschlüsse für eine Teeküche
- Abstellraum
- getrennte Toiletten

### **Ausstattung:**

- Fliesen bzw. Epoxy Boden

- Anschlüsse für eine Teeküche
- Klimaanlage (bereits vorhanden)
- Personenaufzug/Lastenlift mit 1600kg
- getrennte Toiletten

### **Infrastruktur:**

Dieses Objekt befindet sich im Herzen von Wien Liesing, in sehr guter Lage. Dieses Büro ist nur knapp 400 Meter entfernt vom Bahnhof Wien Liesing. Das Büro ist mit der Schnellbahn und verschiedenen Regionalzügen leicht erreichbar (Bahnhof Liesing), sowie mit den Buslinien 61A, 64A, 62A und 61B. Im angrenzenden Umfeld befinden sich viele verschiedene Gastronomiebetriebe sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### **Kontakt:**

#### **Nico Kurzweil**

m: +43 (0) 0699 1245 0500

t: +43 (0) 1 342 222

f: +43 (0) 1 342 222-11

**nk@fhi.at**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap