Vielseitig nutzbare Büro/Praxisfläche | Zentrale Lage

Objektnummer: 1864

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 11
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	245,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 194,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.400,00 €
Miete / m²	11,84 €
Betriebskosten:	500,00 €
Heizkosten:	454,00 €
USt.:	770,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Nawara

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

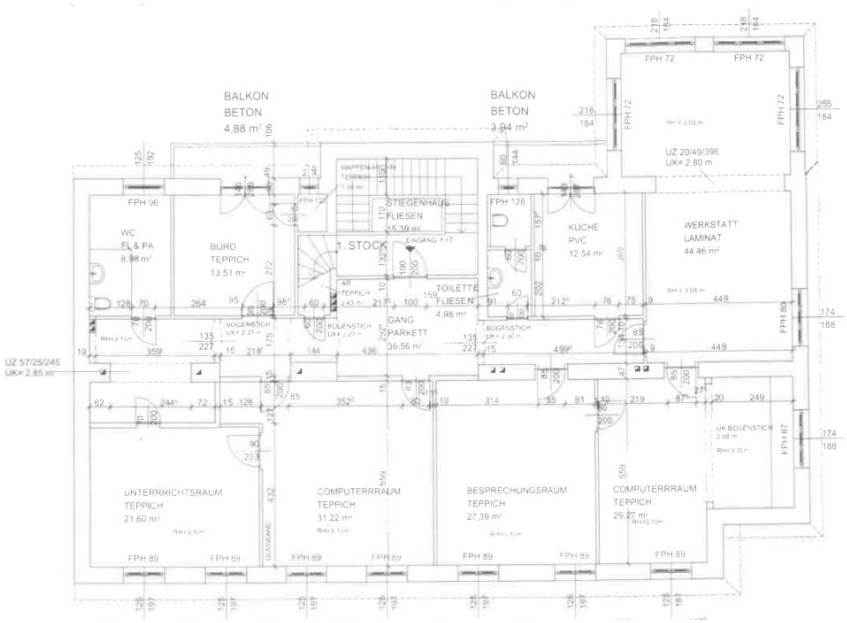
SPORTY4U.I

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Geschirrspüler darf gerne von allen ausgeräumt werden

VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Schwechat
Wichtige Informationen
VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



GRUNDRISS 1.STOCK M 1:100

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zur Anmietung gelangt eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes in guter Lage, direkt vis-à-vis des Einkaufszentrums Schwechat. Die Fläche eignet sich ideal für Büros, Praxen, Schulungsräume und vieles mehr.

Die Kurzübersicht:

- **Gesamte Etage im 1. Stock:** Profitieren Sie von der großzügigen Fläche, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- **6 helle Räume:** Perfekt aufgeteilt und individuell gestaltbar, inklusive einer Küche und 2 separaten WCs.
- **2 Balkone:** Genießen Sie Ihre Pausen im Freien.
- **2 PKW-Abstellplätze inklusive:** Komfortabel und praktisch direkt vor der Tür.
- **Nach Absprache bauliche Veränderungen möglich:** Gestalten Sie Ihre Räume nach Ihren Vorstellungen.
- **Gas-Zentralheizung:** Für eine angenehme Beheizung der Räume.
- **Erstklassige Lage:** Direkt im Zentrum von Schwechat, mit bester Erreichbarkeit und hervorragender Infrastruktur.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Die Autobusstation befindet sich direkt vor dem Haus.

Vertragsdetails:

- **Mietbeginn:** Ab 1. Oktober 2024
- **Mietvertrag:** Befristet auf 5 Jahre

- **Zustand bei Übergabe:** Die Fläche wird leer und geräumt übergeben.

Kostenaufstellung:

- **Miete netto:** 3.430,00 € pro Monat
- **Betriebskosten netto AConto ca.:** 500,00 € pro Monat
- **Heizkosten netto Aconto ca.:** 454,00 € pro Monat
- **Vergebührung:** Wird vom Vertragserrichter berechnet
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Diese attraktive Gewerbefläche bietet Ihnen alle Voraussetzungen für Ihren geschäftlichen Erfolg. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <150m
Klinik <125m
Krankenhaus <6.725m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <325m

Universität <7.225m
Höhere Schule <7.450m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <150m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <75m
Post <175m
Polizei <50m

Verkehr
Bus <25m
U-Bahn <4.925m
Straßenbahn <1.275m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <1.025m
Flughafen <7.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap