

## Start-up Büro im Businesscenter - all-inclusive Miete



Objektnummer: 4682

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaltmiete (netto)</b>	396,00 €
<b>Kaltmiete</b>	472,34 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,34 €
<b>USt.:</b>	94,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.700,42 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 664 21 60 824

F +43 1 25 300 25 -

**KOKRON**  
IMMOBILIEN

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur



## Objektbeschreibung

Das Businesscenter Grothusen in 1140 Wien bietet seinen Mietern und Besuchern alles, was für die tägliche Arbeit erforderlich ist und noch vieles mehr. In Grünlage mit optimaler Nähe zur Stadt und perfekter Infrastruktur zählt der Standort zu den beliebtesten im Westen Wiens. Das Auhof-Center befindet sich vis-à-vis.

Zurzeit bieten wir Ihnen eine **ca. 22 m<sup>2</sup>** große Bürofläche im Erdgeschoss des Business Centers Grothusen mit zusätzlich **43 m<sup>2</sup>** Nebenflächen an. Die Nebenflächen werden gemeinschaftlich mit anderen Mietern im Stockwerk genutzt und umfassen einen Besprechungsraum, Damen- und Herren-WCs, die Loungezone mit Wartebereich, die Empfangshalle, das Foyer, die Küche mit Aufenthaltsraum.

In Summe stehen damit **65 m<sup>2</sup>** Nutzfläche zur Verfügung, mit

- 19 m<sup>2</sup> - Büro für die exklusive Nutzung, und
- 43 m<sup>2</sup> - Nebenräumen mit gemeinschaftlicher Nutzung

Falls gewünscht, können wir Ihnen gegen Aufpreis zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung stellen. **In den Betriebskosten sind die Kosten für den Stromverbrauch des Büros, die Heizung, sowie die laufenden allgemeinen Betriebskosten des Gebäudes inkludiert.**

Die Liegenschaft befindet sich in Wien Auhof, in der Albert-Schweitzer-Gasse Ecke Scheringgasse, in unmittelbarer Nähe zur A1-Autobahnausfahrt Auhof. Insgesamt liegt das Businesscenter in einem modernen und an Bedeutung gewinnenden Gewerbegebiet mit Einkaufszentrum, Kinocenter, Gastronomie und vielem mehr. Lifestyle und Business verbinden sich hier zu einer verführerischen Melange.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Walchhofer

Tel: +43 664 2160824

E-Mail: [walchhofer@kokron-immobilien.at](mailto:walchhofer@kokron-immobilien.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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap