

## **Provisionsfrei!-Büro/Ordination in Grünlage-Waldmühle Rodaun - Ein Stückchen Stadt im Wienerwald**



Büro

**Objektnummer: 6253**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Adresse           | Kaltenleutgebner Straße     |
| Art:              | Büro / Praxis               |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 1230 Wien                   |
| Alter:            | Neubau                      |
| Bürofläche:       | 156,00 m²                   |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 34,40 kWh / m² * a |
| Kaltmiete (netto) | 1.500,00 €                  |
| Kaltmiete         | 1.500,00 €                  |
| USt.:             | 300,00 €                    |

## Ihr Ansprechpartner



### Rafael Gartner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Str. 88-90  
1080 Wien

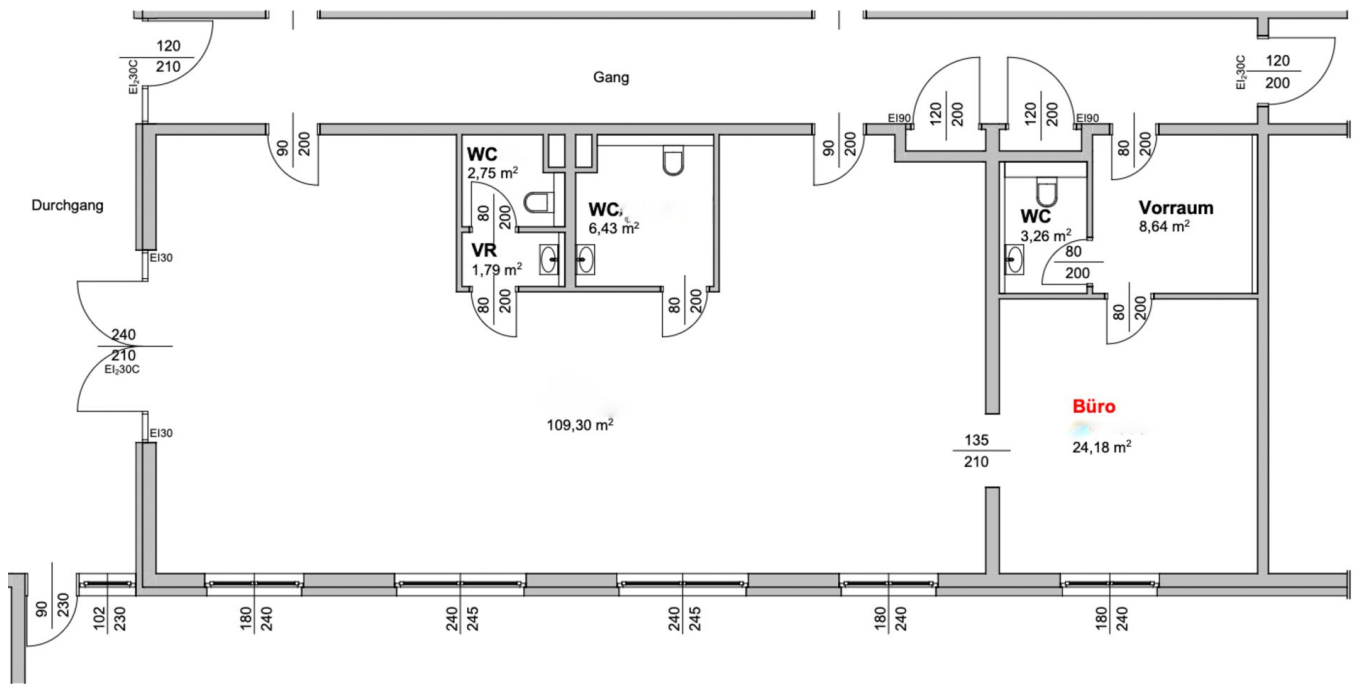
T +43 1 409 84 00  
H 0043 (0)676 / 7036040

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









# Objektbeschreibung

## Waldmühle Rodaun – Geschäftsfläche mit vielseitiger Nutzung

Ab sofort gelangt eine Geschäftsfläche (ca. 156 m<sup>2</sup>) zur Vermietung. Ideal als Büro oder Ordination. Barrierefreier Zugang, Laminatboden, Niedertemperatur-Fußbodenheizung.

### Kosten

- Monatliche Pauschalmiete netto: EUR 1500,00,–
- Kautions: 6 Bruttomonatsmieten
- Tiefgarage: ca. EUR 108,–/Monat pro Stellplatz (optional)
- Besucherparkplatz (2 Stunden kostenlos)

### Lage

Das Projekt Waldmühle Rodaun am Rande des Wienerwalds bietet beste Erholung in Stadtnähe. Die Buslinie 255 (Haltestelle direkt vor der Anlage) verbindet Sie in ca. 15 Minuten mit dem Bahnhof Liesing. Kaltenleutgeben ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Kurzinfo

- 3 separate Sanitärräume
- Barrierefreier Zugang
- Park- und Stellplatzmöglichkeiten
- Unmittelbare Waldlage
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung

- 3 WC-Anlagen mit Handwaschbecken
- Laminatboden

Jetzt anfragen und Besichtigung vereinbaren!

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

**Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: [r.gartner@advanta.at](mailto:r.gartner@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <7.750m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <3.250m  
Bahnhof <4.750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap