

**BÜRO - 7 ARBEITSPLÄTZE IN BESTER LAGE INKL.  
MÖBEL, BETRIEBSKOSTEN UND HEIZUNG!!!**



**Objektnummer: 2520**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obkirchergasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Bürofläche:	120,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.400,00 €
USt.:	280,00 €
Provisionsangabe:	

5.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

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







## Objektbeschreibung

**DIESES HELLE, VOLL AUSGESATTETE BÜRO LIEGT IN PERFEKTER LAGE IM 19. BEZIRK UND HAT VIEL ZU BIETEN!**

**DIE MIETE ENTHÄLT SOWOHL DIE BETRIEBSKOSTEN ALS AUCH DIE HEIZUNG!!!**

### HIGHLIGHTS

- Bestlage im 19. Bezirk
- großzügige Raumplanung - die einzelnen Büros sind mit Glastrennwänden abgegrenzt
- Küche mit Esstisch und Sessel ausgestattet
- sep. Serverraum/Abstellraum inkl. Regalen
- Netzwerkverkabelung im gesamten Büro mit großem Patch Kasten
- Schreibtische, Stellagen, Kästen, Safe in der Ablöse inkludiert
- Personenlift und Lastenlift
- beste Infrastruktur

### RAUMAUFTEILUNG

- Loft-Atmosphäre

- 7 Arbeitsplätze
- sep. Serverraum inkl. Regalen
- Küche mit Esstisch
- sep. Toilette

## **AUSSTATTUNG**

- voll ausgestattetes Büro (Schreibtische, Regale, Schränke, Safe, Kopierer, Drucker, etc.)
- Küche inkl. Esstisch
- Klimaanlage
- Fernwärme
- ausgestatteter Serverraum inkl. Regalen
- separate Toilette

## **FLÄCHEN:**

Bürofläche: ca. 120m<sup>2</sup>

## **MIETDAUER:**

unbefristet

## **ABLÖSE:**

Es wird eine Ablöse in Höhe von EUR 40.000,-- für dieses komplett eingerichtete Büro, Klimaanlage, Glastrennwänden und Küche veranschlagt.

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Das Büro befindet sich nur wenige Schritte vom Obkircher Markt entfernt, in ausgezeichneter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Sehr gute öffentliche Anbindung in die Innenstadt.

## **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:**

- Bus: 39 A
- Straßenbahn: 38
- Vorortelinie Oberdöbling

## **PREISE:**

Gesamtmiete netto (inkl. Betriebskosten und Steuern): **EUR 1.680,--**

Provision: 3BMM; Kautions: EUR 5.000,--

Ablöse: EUR 18.000,--

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

**Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen:  
IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap