

## Helle Büro- oder Werkstattflächen mit Rampe



**Objektnummer: 2063**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lemböckgasse 49
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Bürofläche:	831,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
WC:	5
Kaltmiete (netto)	7.932,31 €
Kaltmiete	10.814,43 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,53 €
Betriebskosten:	2.882,12 €
Heizkosten:	362,41 €
Provisionsangabe:	

39.501,94 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10



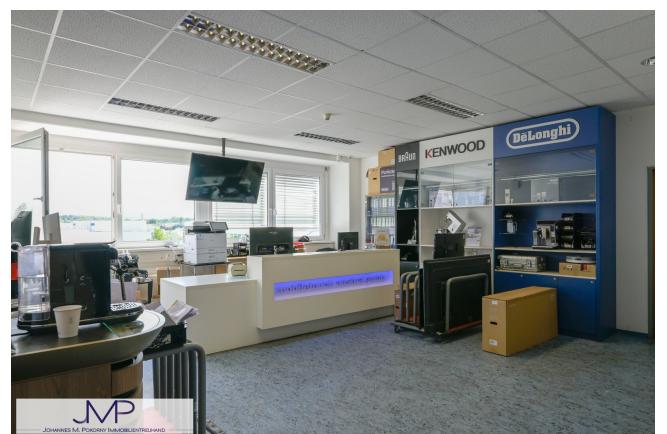
JMP

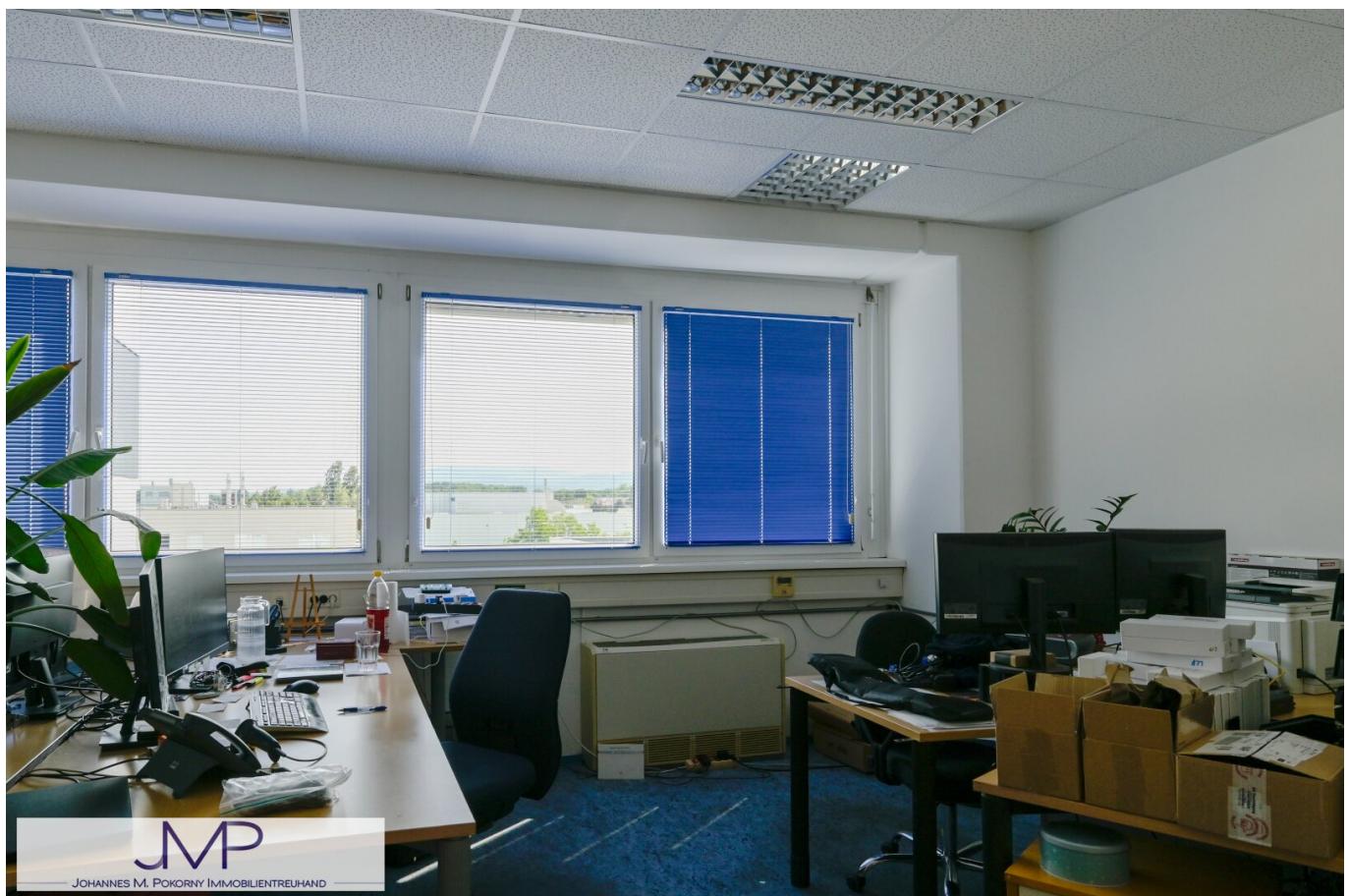
JOHANNES M. POKorny IMMOBILIENTREUHAND



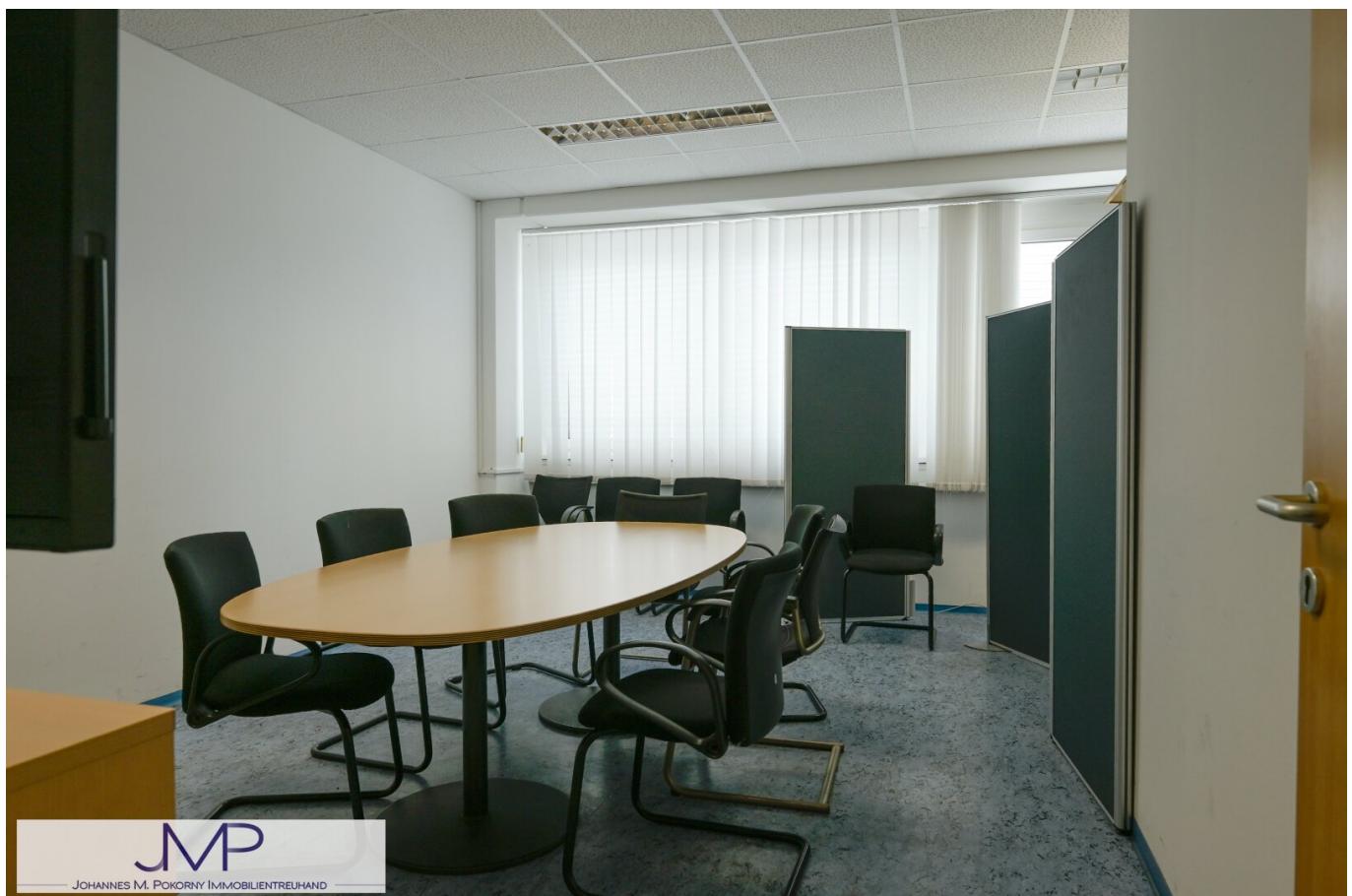
JMP

JOHANNES M. POKorny IMMOBILIENTREUHAND













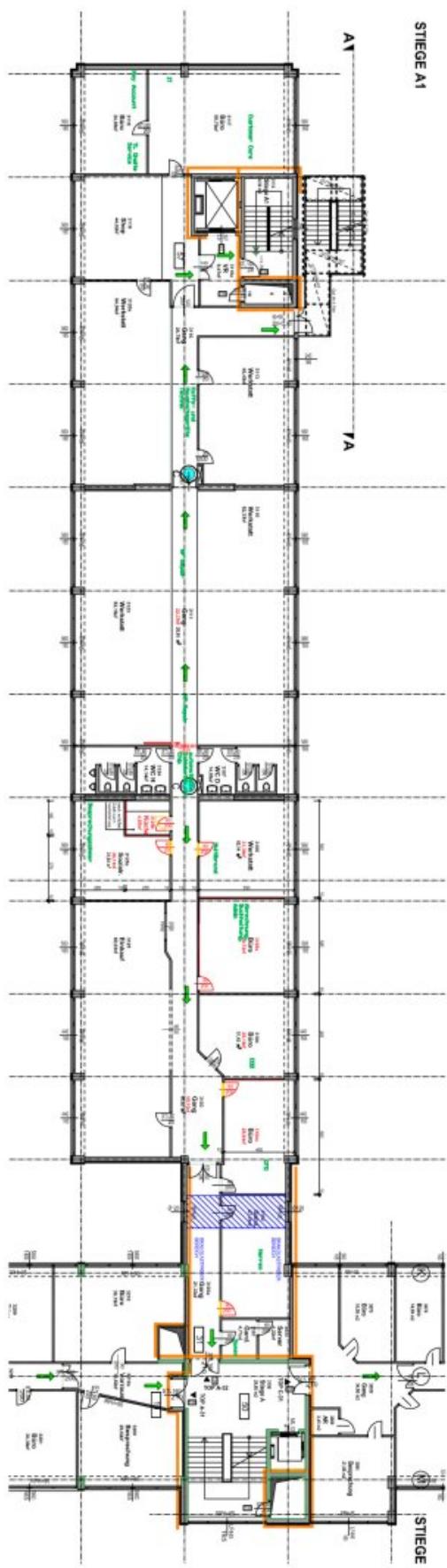


**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND







# Objektbeschreibung

## Lage:

Das Bürohaus Lemböckgasse liegt nur ca. 150m von der Endstation der Linie U6 Siebenhirten entfernt. Hier hat man auch Anschluss zu sieben verschiedenen Bussen der Firma Richard und gibt es auch ein kleines Einkaufszentrum mit einer Spar Filiale, sowie eine Park & Ride Anlage.

## Objekt:

Die zur Anmietung gelangende Fläche liegt im 3. OG des Hauses ist ca. 831m<sup>2</sup> groß. Sie besteht aktuell, inklusive einem eigenen Kundenempfangsbereich, aus 10 Zimmern, die auch als Lager und Werkstattflächen genutzt werden. Alle Büros sind sehr hell und haben die beiden Großraumbereiche auch zu beiden Seiten Fenster.

Im EG gibt es bei Bedarf für die Anlieferung zwei Ramen und einen Lastenaufzug. Die Zufahrt mit dem PKW oder LKW erfolgt über die Adresse Talpagasse 1.

Das Objekt zeichnet sich trotz der guten Lage durch moderate Mietkosten aus. Kühlung und Heizung erfolgt über Fan-Coil-System.

- Miete 9,53.-/m<sup>2</sup>
- BK: 3,46/m<sup>2</sup>
- Heizung und Kühlung 0,44/m<sup>2</sup>

Im Haus befindet sich noch eine eigene PKW Garage. Hier können auf Wunsch Plätze für 57,67 netto angemietet werden.

Alle Preisangaben excl. 20% Ust.

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 <425m  
Apotheke <475m  
Klinik <1.600m  
Krankenhaus <2.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <325m  
Universität <5.950m  
Höhere Schule <5.325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <450m  
Post <1.725m  
Polizei <1.675m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <3.075m  
Bahnhof <125m  
Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap