

## Attraktive Bürofläche in ruhiger Grünlage



Büro 1

**Objektnummer: 337/05713**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Nutzfläche:</b>	166,26 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Gesamtmiete</b>	2.859,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.579,47 €
<b>Miete / m²</b>	9,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	803,76 €
<b>USt.:</b>	476,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

**MA Florian Bogner**

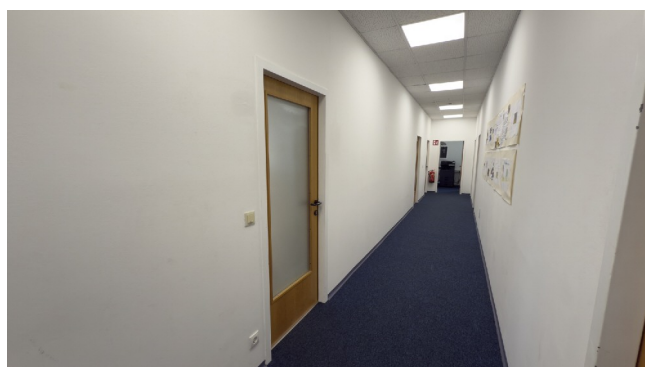
Colliers

T +43 1 535 53 05531

F +43 1 535 53 25

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

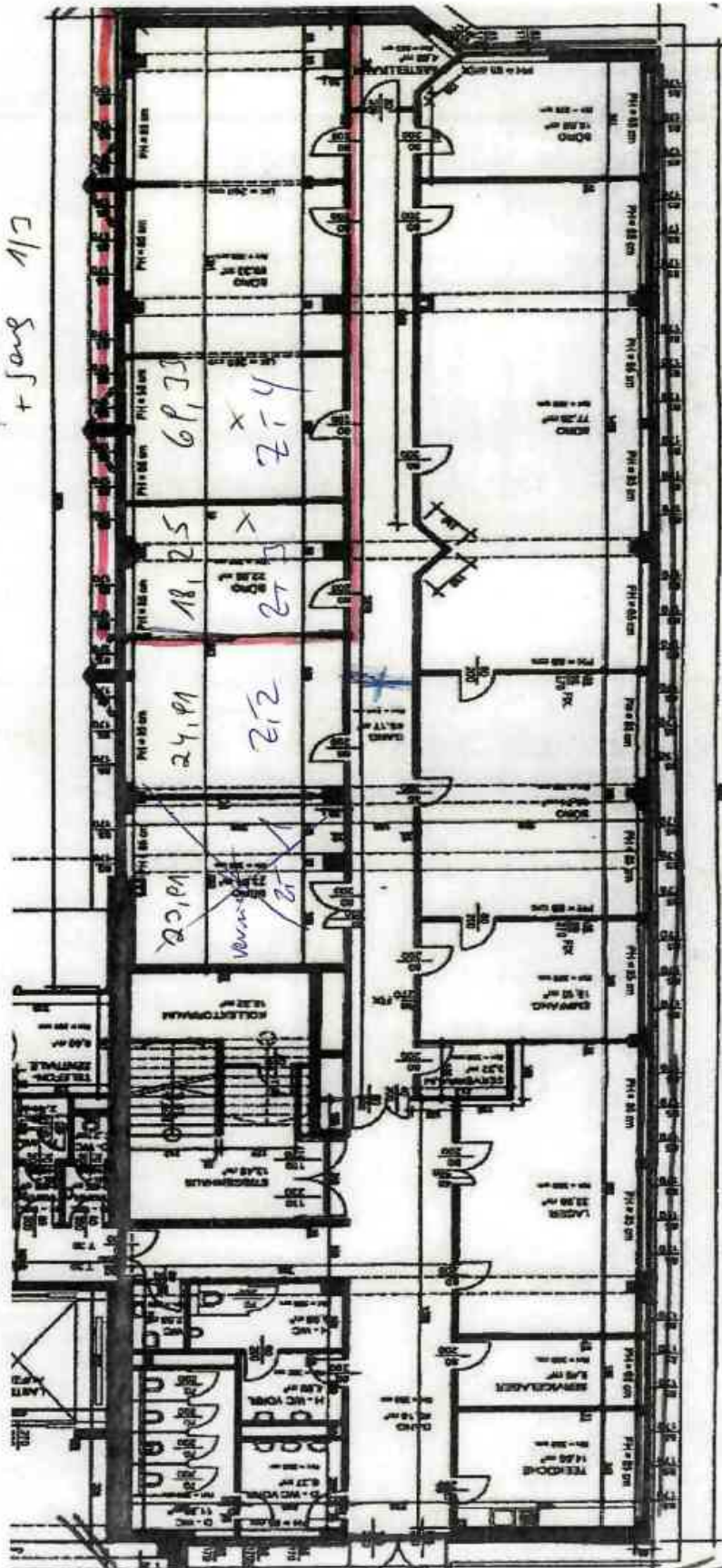




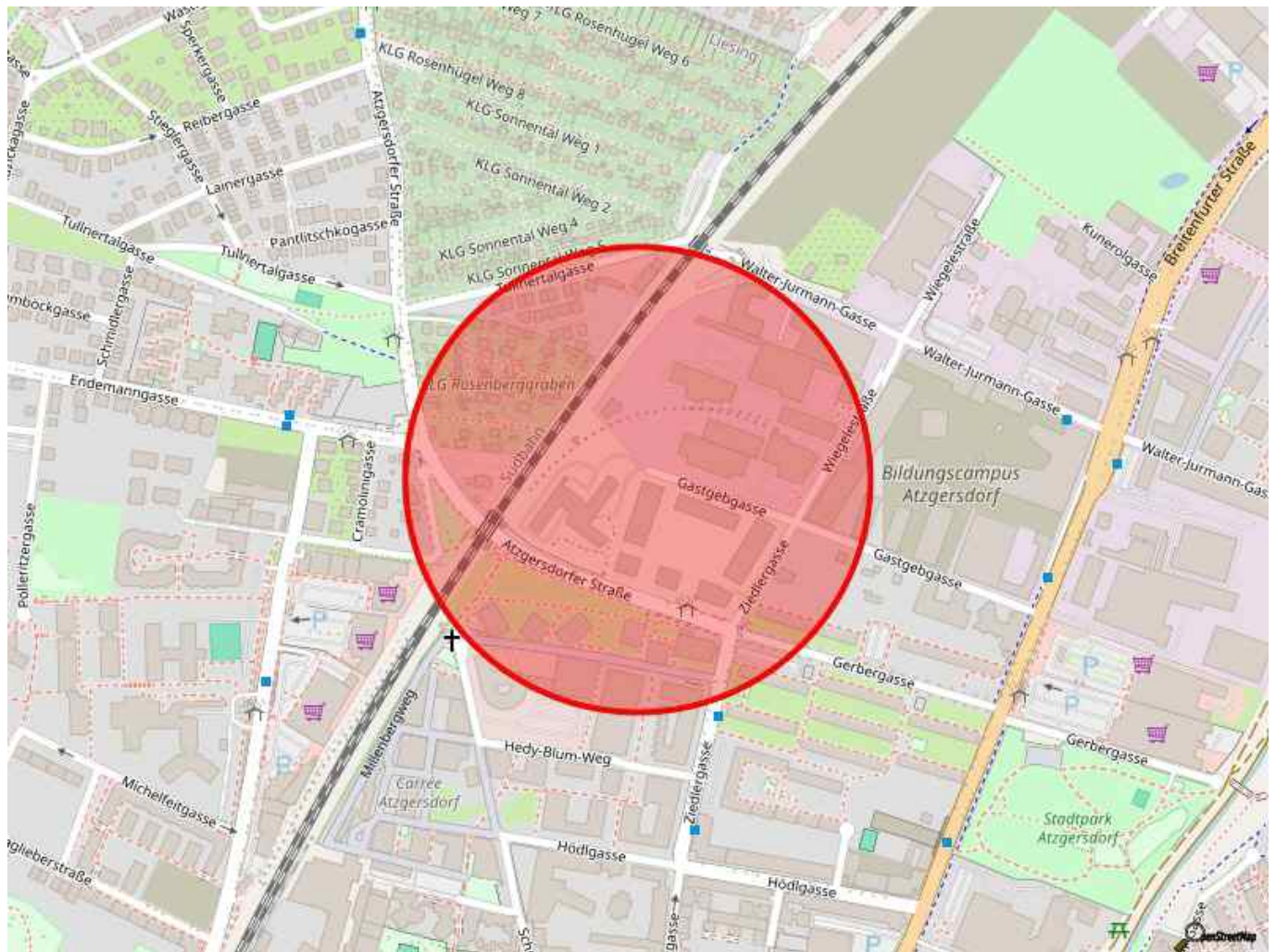




EG = 112,81  
+ WC 1/3  
+ Jang 1/3







## Objektbeschreibung

### BESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine ca. 167 m<sup>2</sup> große Bürofläche, welche bereits den anteiligen Gemeinschaftsbereich von Teeküche sowie Damen-, Herren- und barrierefreiem WC umfasst.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines repräsentativen Bürohauses, das im Jahr 1990 erbaut wurde. Das Gebäude liegt ruhig und idyllisch in einer parkähnlichen Anlage in einer Seitengasse der Breitenfurter Straße.

Die Räume sind derzeit mit Parkettboden ausgestattet, die Gänge teils mit Stein oder Teppichboden.

Am Gelände stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung – Kosten: € 50,- netto/Monat je Stellplatz.

Zusätzliche Lagerflächen im Untergeschoss sind ebenfalls verfügbar.

### VERFÜGBARKEIT

ab sofort

### VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

EG 167 m<sup>2</sup> € 9,50 ab sofort

1.OG 342 m<sup>2</sup> € 9,50 ab sofort

Betriebskosten/m<sup>2</sup> p.M. € 4,83 inkl. Heizung

### AUSSTATTUNG

Personen- und Lastenlift sowie Laderampe vorhanden

Barriererreier Zugang

Allgemein zugängliches, einladendes Foyer mit ca. 40 m<sup>2</sup>

Eigener Zugang vom Innenhof mit Parkplatznähe

Flexible Raumgestaltung durch leicht veränderbare Trockenbauwände

Ausreichende EDV-Verkabelung, Anschluss an Lichtwellenleiter und Telekom

### TECHNISCHE DETAILS

Altbau

Energiekennwerte:

Energieklasse C

Heizwärmebedarf: 84,20 kwh/m<sup>2</sup>a

### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG





öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: -

Schnellbahn: Station Atzgersdorf

Straßenbahn: -

Bus: 58A, 58B, 64A

Individualverkehr:

Atzgersdorfer Straße, Breitenfurter Straße

#### INFRASTRUKTUR

Die Schnellbahnstation Atzgersdorf ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso bieten die Buslinien 58A, 58B und 62A eine ideale Anbindung an den Bahnhof Meidling.

#### KAUTION

3 Bruttomonatsmieten

#### PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.