

## Geräumige Bürofläche mit viel Potenzial nahe Kongresspark



Beispielhafte Büroeinrichtung (KI-generiert)

**Objektnummer: 1757**

**Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liebknechtgasse 2-8
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Nutzfläche:	145,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.747,72 €
Kaltmiete	2.083,34 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,99 €
Betriebskosten:	335,62 €
USt.:	416,66 €
Provisionsangabe:	

7.500,02 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mathias Mesaric, MA**

2M Immobilien e.U.  
Elisabethallee 42A/B15  
1130 Wien

T +43 650 8022435

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

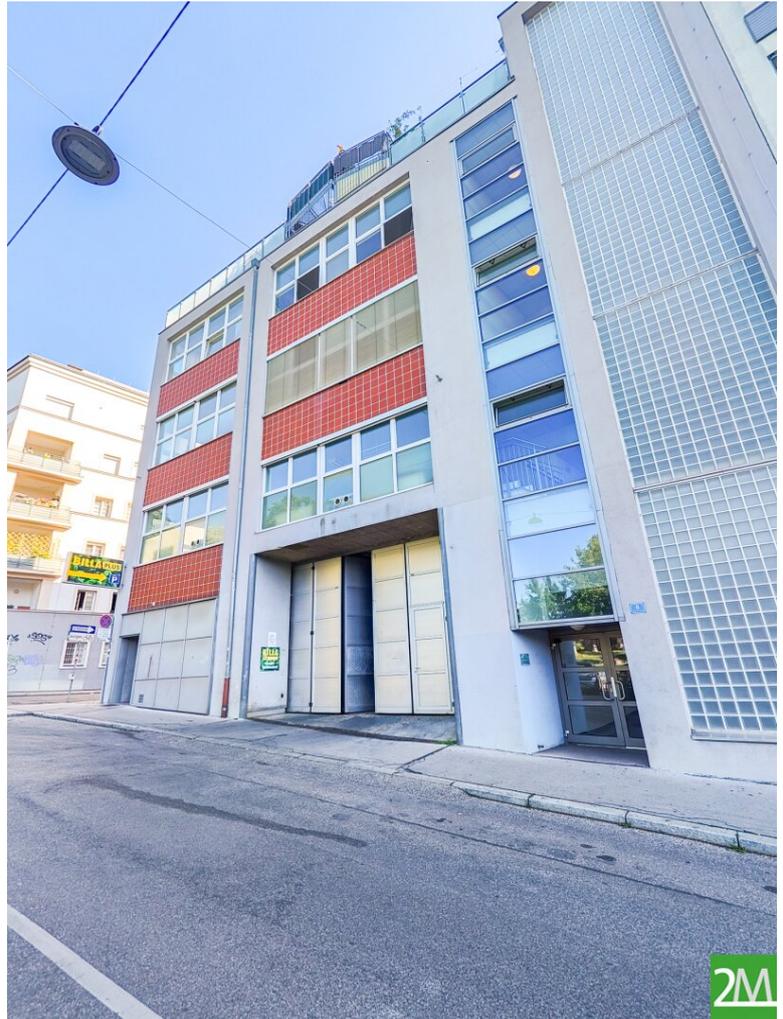
Verfügung.













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein geräumiges Büro mit drei geräumigen Büroräumen und einer Nutzfläche von rd. 146m<sup>2</sup> in der Liebknechtgasse im 17. Bezirk. Das Büro liegt im 1. Liftstock eines Neubaus und wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Büroräume sind südwestseitig ausgerichtet und sehr hell. Gegenüber dem Büro befinden sich das Kongressbad und der Kongresspark, sodass ein schöner Blick ins Grüne gewährleistet ist. Neben den drei Büroräumen gibt es getrennte Sanitäreanlagen und einen Raum für eine Teeküche (Anschlüsse vorbereitet). Die Bürofläche wird unmöbliert vermietet, die Beispielfotos sind mittels KI generiert.

Der Zustand der Räumlichkeiten ist gut. In den Büroräumen ist ein neuer Teppichboden verlegt, in den Sanitarräumen und in der Teeküche Fliesen. Alle Räume haben eine Klimaanlage sowie einen innenliegenden Sonnenschutz. Weiters ist das gesamte Büro mit einer Netzwerkverkabelung ausgerüstet.

Durch die Nähe zum Bahnhof Hernalts mit einer guten Schnellbahnanbindung nach Hütteldorf sowie zum Handelskai ist das Objekt öffentlich gut erreichbar. Auch mit dem Auto erreichen Sie über die Hernalser Hauptstraße, die Maroltnergasse oder Wattgasse schnell übergeordnete Verkehrswege.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Im Haus befindet sich ein Supermarkt und in Gehreichweite gibt es weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: [mm@2m-immobilien.at](mailto:mm@2m-immobilien.at)

[www.2m-immobilien.at](http://www.2m-immobilien.at)

### Hinweis:

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) drei Bruttomonatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung. Weiters ist die 2M Immobilien e.U. als Doppelmakler

tätig.

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 <150m

Apotheke <325m

Klinik <1.100m

Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <500m

Universität <2.075m

Höhere Schule <1.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <575m

### **Sonstige**

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <575m

Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap