

**3 zentral begehbare, klimatisierte Büros mit neuen Fenstern inkl. Rollos - in Top-U-Bahn-Lage.**



**Objektnummer: 3943**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	67,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 141,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaltmiete (netto)</b>	902,99 €
<b>Kaltmiete</b>	1.446,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,07 €
<b>USt.:</b>	289,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

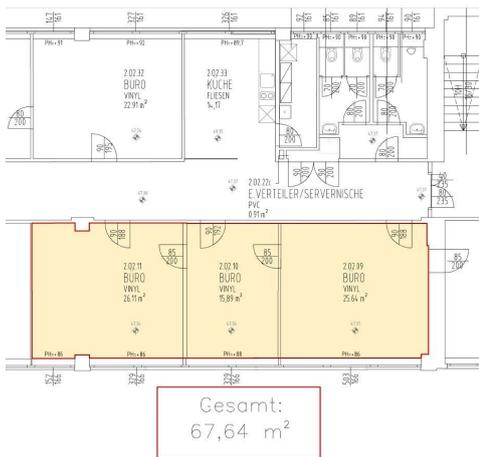


**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A  
1010 Wien









**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01007403**

Treuhänder-Nummer

**46762v**

Firmenbuchnummer

gültig bis

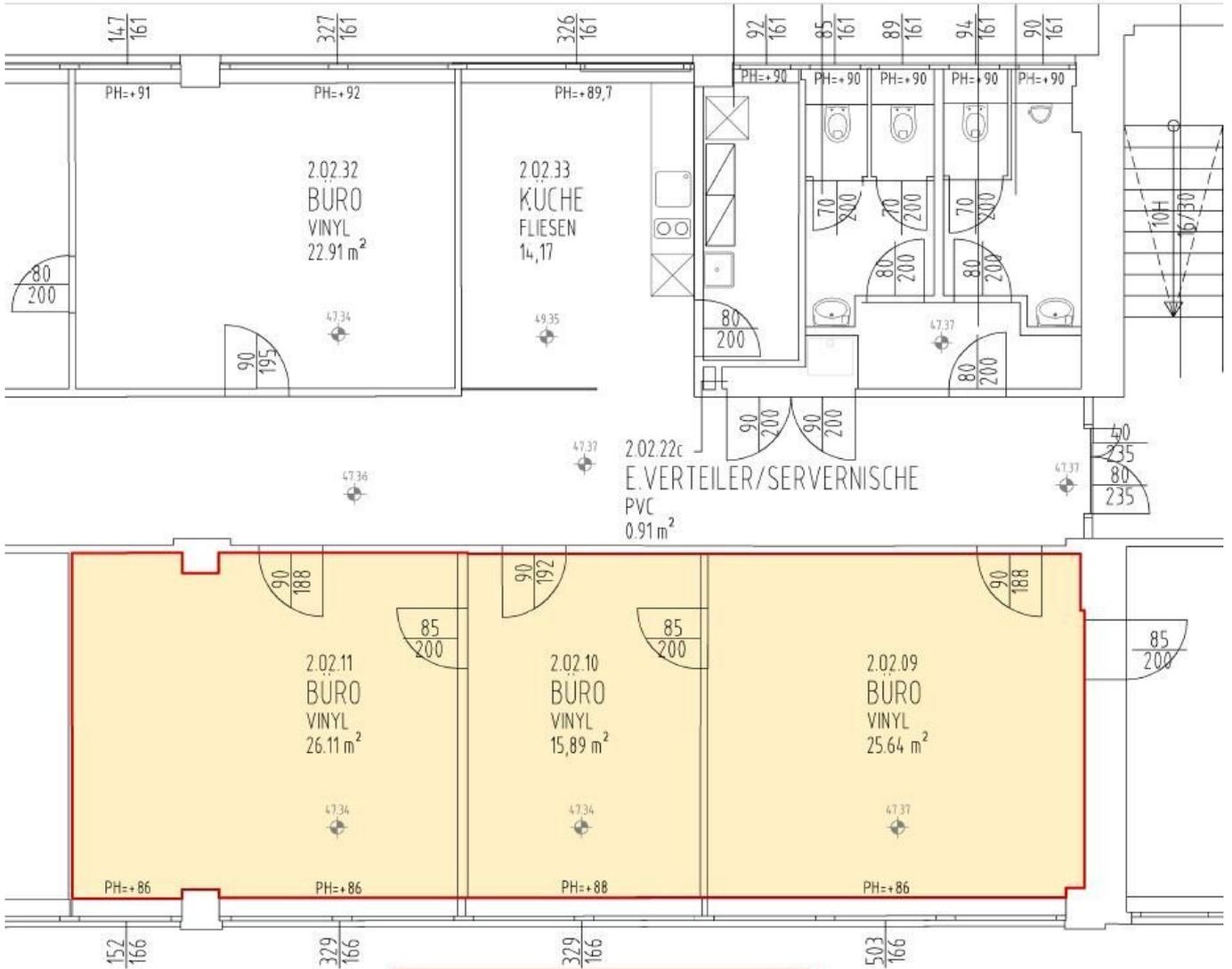
**12/2025**



Immobilien- und Vermögensreuhänder



**IMMY 2024 GOLD**  
**Makler**  
**ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**



Gesamt:  
67,64 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **Effizient, modern & flexibel: 3-Zimmer-Büro mieten und Allgemeinräume mitnutzen**

Das moderne Bürohaus befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien umweit des Kaufparks Alt Erlaa und bietet somit eine ausgezeichnete Nahversorgung (Billa, Apotheke, Bank, ect.), sowie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Minuten erreichbar**, sowie an die Südosttangente bzw A2 über die Altmanssdorferstraße.

Derzeit stehen **Büroflächen von 45 m<sup>2</sup> bis 67 m<sup>2</sup>** zur Verfügung:

**> 2.OG, Top mit 67,64 m<sup>2</sup>: 3 zentralbegehbare Büroräume, welche zusätzlich intern jeweils mit einer verschließbaren Bürotüre verbunden sind**

> € 902,99 Miete netto

> € 213,07 BK-Akonto netto

> sowie zusätzlich € 330,46 netto für den mitnutzbarem Gemeinschafts-Allgemeinbereich beinhaltend 2 Sanitärgruppen (2 Herren-WCs inkl. 2 Pissours, 4 Damen-WCs, 1 behindertengerechtes WC) und Küchenbereich

> € 236,74 Akonto Fernwärme

### **Top-Ausstattung:**

> **Klimaanlage, in jedem Raum individuell steuerbar**

> **Neue Internorm-Fenster mit Dreischeibenverglasung mit integrierter Jalousie im Scheibenzwischenraum**

> EDV-Leerverrohrung - Kabelkanäle entlang Parapet

> Glasfaseranbindung im Geschoß

> Fußboden in Holzoptik

### **Weiters:**

> Personenlift

> Lastenlift (bis zu 1.000kg)

> Brandmeldeanlage

Stellplätze können je nach Verfügbarkeit um je € 76,- + € 12,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust. angemietet werden.

**Lagerflächen können im 1.OG angemietet werden.**

**Einheiten von 5 m<sup>2</sup> bis 17 m<sup>2</sup> verfügbar. Details auf Anfrage.**

#### **FACTS:**

> Nettomiete Büroflächen: € 13,35/m<sup>2</sup> p.M.zzgl. Netto-BK € 3,15/m<sup>2</sup> p.M.

> Heizung Akonto netto € 3,50/m<sup>2</sup> p.M.

> Anteiliger Allgemeinbereich (Sanitärräume, Küche, ect.): € 330,46

**> Nettomiete Büro, allg. Allgemeinteil: € 1.446,52 zzgl. 20% Ust.**

> Mietvertrag: **unbefristet mit Kündigungsverzicht**

> Indexanpassung- jährlich zum 1.1.

> Kautions: 4 BMM gerundet

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

**Wir beraten Sie gerne, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664/601 05 165

**www.anobis.at**

**Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap