

**ab 8 €/m<sup>2</sup> Büroflächen bis 2.200m<sup>2</sup> - individuell  
Flächengrößen verfügbar - Parkplätze - Kantine im Haus -  
gute Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 8101**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Bürofläche:</b>	2.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8,00 €
<b>USt.:</b>	1,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160

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





# Objektbeschreibung

Entdecken Sie **flexible Büroflächen** für Startups, Hobbys, Projekte oder Betriebserweiterungen. **Maßgeschneiderte Flächen**, individuell auf Sie und Ihre Bedürfnisse angepasst, bis zu 2.200 m<sup>2</sup>. Profitieren Sie von **optimaler Infrastruktur, Parkplätzen, einer hauseigenen Kantine** und **hervorragender Verkehrsanbindung** – der perfekte Standort für Ihr Wachstum!

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Foyer
- Kundenparkplätze
- Personenaufzug
- hauseigene Kantine
- Personalparkplätze
- Sicherheitssysteme

## Kostenübersicht

zwischen 8-15€/m<sup>2</sup> netto zzgl. Ust und Betriebskosten

Miete pro Stellplatz 50,-- Euro netto

Kautions: 3 BMM

Provision: 3 BMM + 20 % Ust

**Mietvertragsvergebührung = 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses**

## **öffentliche Verkehrsanbindungen**

130m zum Autobus 17A - "Birostraße Mitte"

8 Autominuten zur S1

11 Autominuten zur A2

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.