

**Top Lage I gut aufgeteilte Bürofläche I 7 Zimmer I 5. OG I
perfekte Infrastruktur I Klimaanlage**



Objektnummer: 6467

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	192,55 m²
Bürofläche:	192,55 m²
Zimmer:	7
Heizwärmebedarf:	 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 0,69
Kaltmiete (netto)	1.925,50 €
Kaltmiete	2.387,62 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	462,12 €
USt.:	477,52 €
Provisionsangabe:	

8.595,43 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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



ADVANTA
IMMOBILIEN



ADVANTA
IMMOBILIEN



ADVANTA
IMMOBILIEN



ADVANTA
IMMOBILIEN



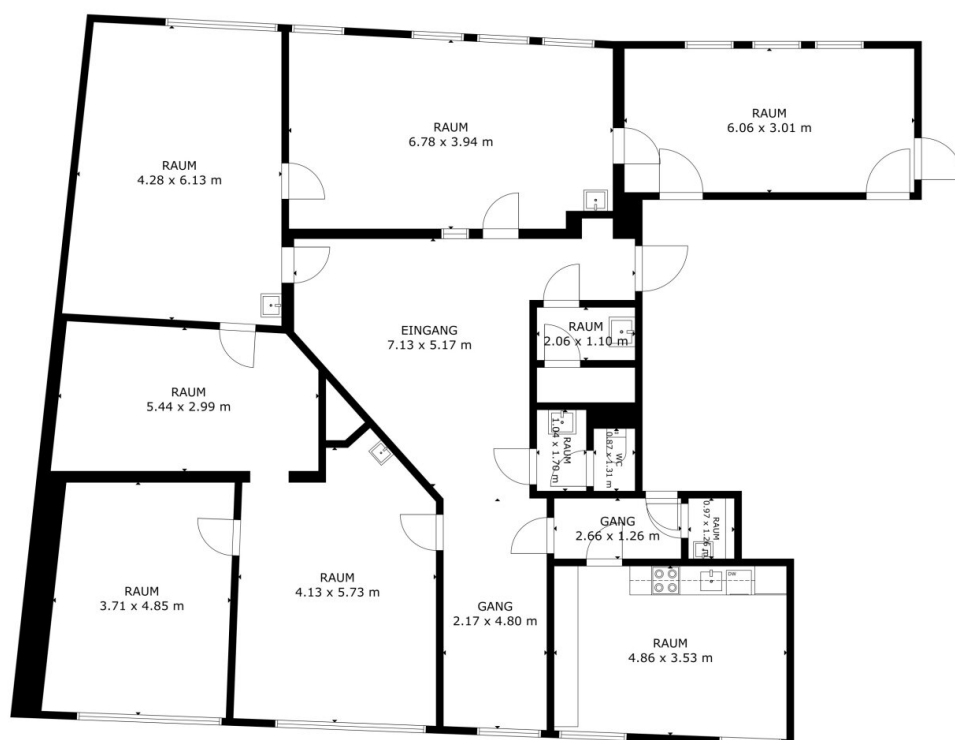
ADVANTA
IMMOBILIEN



ADVANTA
IMMOBILIEN







BRUTTO INNENBEREICH
 GESAMT: 203 m²
 ERDGESCHOSS: 203 m²
 GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIelfÄLLIG

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 21. Bezirks, mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung, befindet sich diese Büroeinheit im 5. Obergeschoss eines Büro- und Geschäftsgebäudes in angenehmer Ost-West-Ausrichtung.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Bürofläche umfasst ca. 193 m² Nutzfläche und verteilt sich auf:

- 7 klimatisierte und helle Büroräume mit Ausblick
- Großzügiger Empfangs- und Wartebereich (ca. 36 m²)
- Einbauküche mit Essplatz als Aufenthaltsraum für Mitarbeiter:innen
- 3 getrennte WCs
- Abstellraum

Die Vermietung erfolgt wahlweise befristet auf 10 Jahre mit einer Verlängerungsoption oder unbefristet mit einem Kündungsverzicht von 3 - 5 Jahren. Die Kautien beträgt 3 BMM.

AUSSTATTUNG

- Neue Klimaanlage (Einbau aktuell in Arbeit)
- Strapazierfähiger PVC-Boden, Sanitärbereiche verflies
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Glasfaseranschluss im Gebäude - Einleitung auf eigene Kosten

- Heizung mittels Fernwärme
- Personenlift
- Barrierefreier Zugang durch Lift
- Tiefgaragenstellplätze optional anmietbar

INFRASTRUKTUR

Die Umgebung bietet eine erstklassige Infrastruktur:

- U-Bahn - U4, S-Bahnen, Regionalzüge, Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe
- Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken fußläufig erreichbar
- Fitnessstudios, Restaurants und ein breites gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap