

## **Bürofläche mit Rundumblick im 23. Bezirk**



IMG\_20251007\_120745

**Objektnummer: 141/84345**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Gesamtmiete</b>	2.675,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.816,29 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,63 €
<b>Heizkosten:</b>	103,79 €
<b>USt.:</b>	445,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

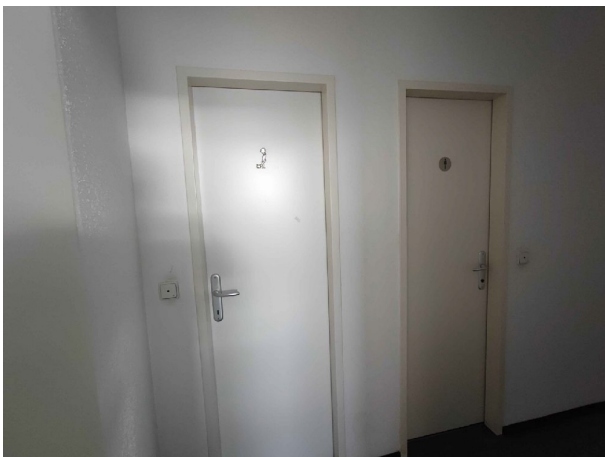
Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659

H +4367683434659







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle, attraktive Büroeinheit im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen Ausblick über die Umgebung. Die Räume sind gut strukturiert und verfügen über mehrere Steckdosen und Anschlussmöglichkeiten ideal für den täglichen Bürobetrieb. Der gepflegte Zustand sowie die neutralen Räume ermöglichen eine flexible Gestaltung.

Bei Bedarf können auch noch ca. 8 KFZ-Stellplätze angemietet werden.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die U6 Station Perfektastraße“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus stehen in der Umgebung mehrere Buslinien zur Verfügung. Das Büro ist durch die Nähe zur Triester Straße, A23 und S2 gut mit dem Auto erreichbar.



## **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.