

**Büroetage - ca. 530m<sup>2</sup> - an der U4/U6-Station  
Längenfeldgasse**



Bürofläche

**Objektnummer: 1226/22070**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien             |
| Baujahr:                      | 1972                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Neubau                |
| Nutzfläche:                   | 530,00 m²             |
| Zimmer:                       | 24                    |
| WC:                           | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 113,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,83                |
| Kaltmiete (netto)             | 5.000,00 €            |
| Kaltmiete                     | 5.000,00 €            |
| Miete / m²                    | 9,43 €                |
| Provisionsangabe:             |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Suhaila Riem**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +4367761994168



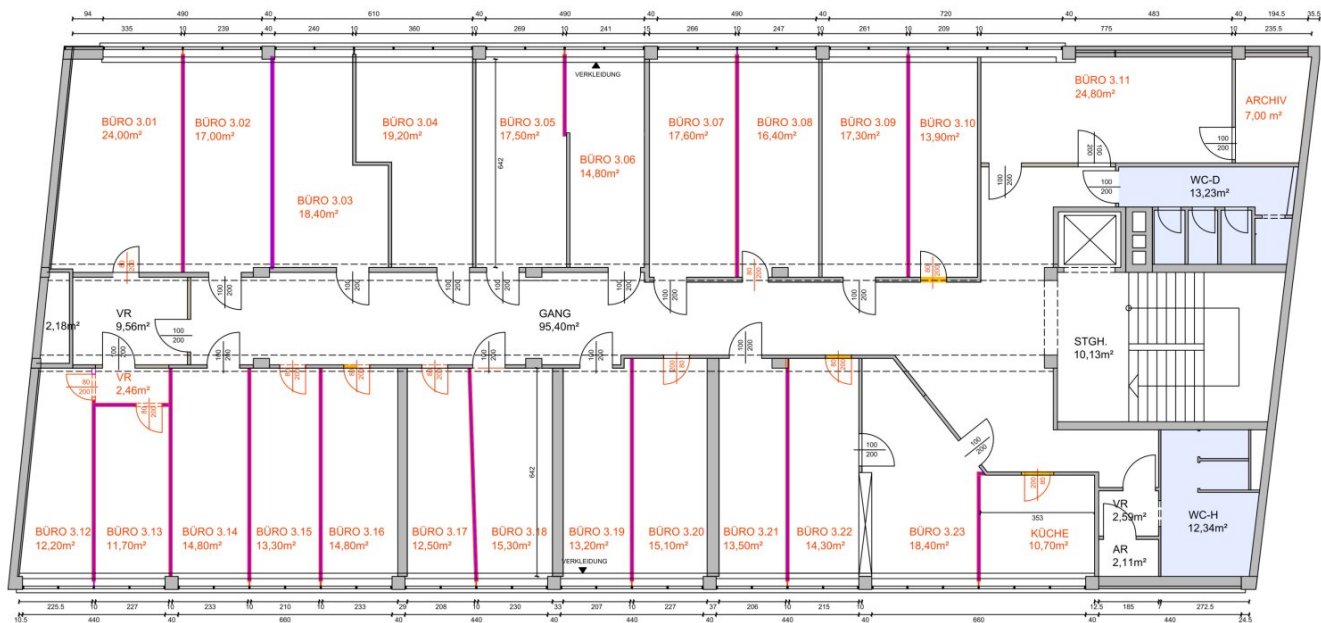












# Objektbeschreibung

## Büroetage mit ca. 530 m<sup>2</sup> – zentrale Lage

Zur Vermietung steht eine Büroetage mit rund 530 m<sup>2</sup> in zentraler Lage nahe der U6/U4 Station Längenfeldgasse. Eine gute öffentliche Anbindung ist gegeben.

Auf der Etage befinden sich 24 Büros. Getrennte Toiletten und eine Teeküche sind vorhanden. Ein Personenlift ist im Gebäude verfügbar. Stellplätze können zusätzlich angemietet werden. Sehr gute Infrastruktur mit Billa, Spar und Tankstelle in unmittelbarer Nähe.

### Kurzüberblick:

- ca. 530 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 24 Büros
- Nähe U-Bahn Längenfeldgasse
- Teeküche vorhanden
- Getrennte Toiletten
- Lift im Haus
- Stellplätze zusätzlich anmietbar
- Sehr gute Infrastruktur

Lage:

U4/U6 Station vor dem Haus

Miete:

Nettomiete: € 5.000,00 exkl. BK/Strom/Heizung & 20% Ust

Bitte beachten Sie, dass die von uns angegebenen Preise exklusive USt sind.

Preise zzgl. BK, Strom, Pauschale für Heizung & Internet!

HWB: 121 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

Nebenkosten:

- 3 BMM Provision, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren
- 3 BMM Kautions
- 1% Vergebührung a. d. Finanzamt

Kontakt:

Für Fragen oder Unterlagen zu den Informationen steht Ihnen Frau Riem unter der Telefonnummer 0677/61994168 oder per Mail gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse, Telefon und E-Mail bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Vermieter und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

Die Überwälzung der Vermieterprovision auf den Mieter nach §12 IMVO wird durch Abschluss des Mietvertrags vom Mieter akzeptiert.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap