

## Vösendorf : Büro- und Praxisräume



hinteres Gebäude

**Objektnummer: 5507**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis  |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2331 Vösendorf |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert   |
| <b>Alter:</b>            | Altbau         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 120,70 m²      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.673,51 €     |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.783,08 €     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 109,57 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

6.419,09 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

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













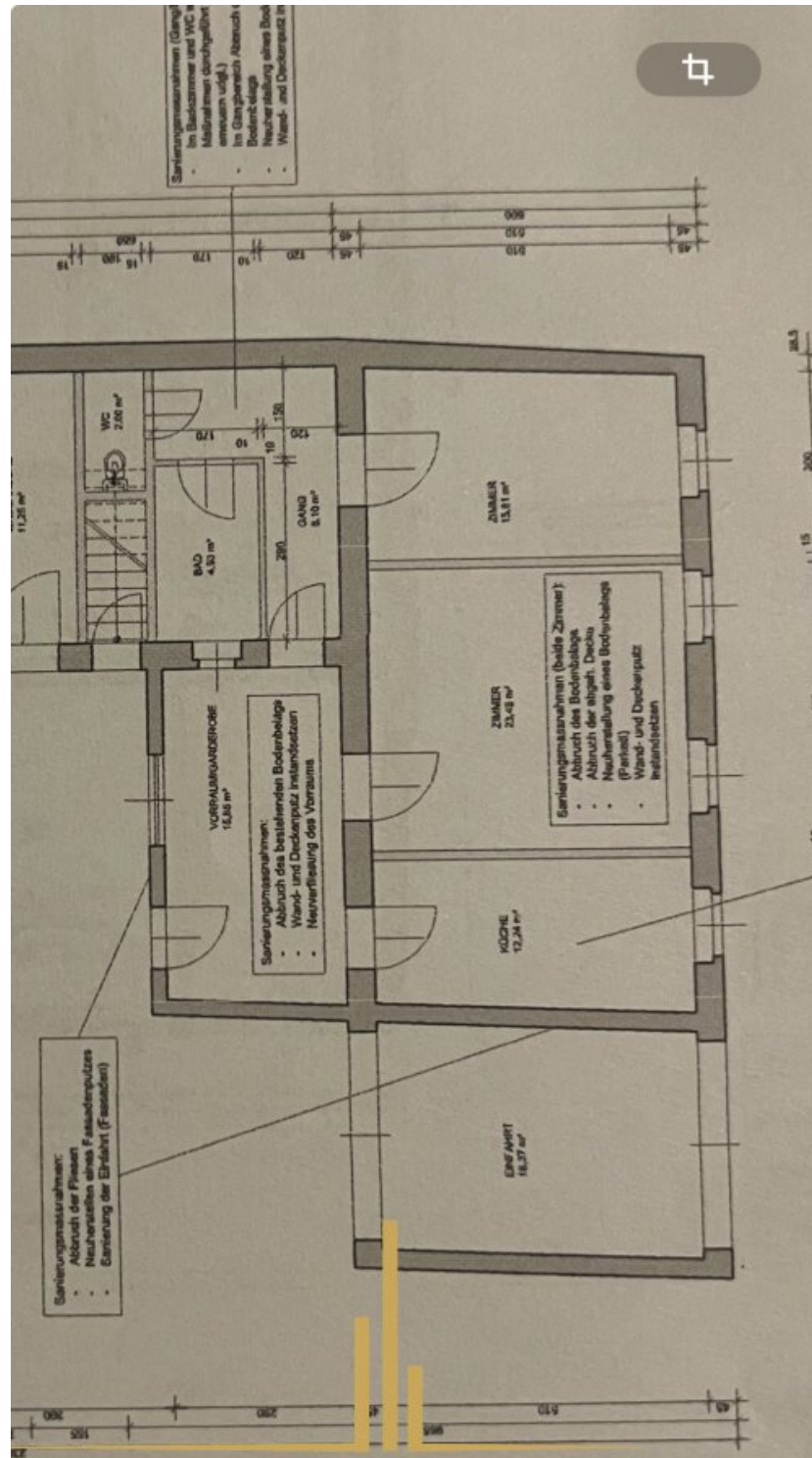












## Objektbeschreibung

### **Büro- oder Praxisflächen in zentraler Lage von Vösendorf**

In zentraler Lage von Vösendorf gelangen zwei nebeneinanderliegende, komplett sanierte Einheiten zur Vermietung.

Die Fläche umfasst ca 120,70 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für die Nutzung als Praxis, Büro .

Die Räumlichkeiten befinden sich auf einem gepflegten Grundstück und überzeugen durch eine helle, freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht.

Eine Küche ist derzeit nicht eingebaut; die Einrichtung einer Teeküche oder ähnlicher Ausstattung kann nach Absprache erfolgen.

Im Innenhof stehen Parkplätze zur Verfügung.

### **Ausstattung und Merkmale:**

- Vollständig sanierter Zustand
- Flexible Nutzung als Büro, Praxis oder Kanzlei
- Helle, freundliche Räume
- Parkmöglichkeiten im Innenhof
- Gepflegtes Objekt mit angenehmem Umfeld

### **Mitteltrakt – ca. 120,70 m<sup>2</sup>:**

- Küche: 9,14 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 18,56 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 20,00 m<sup>2</sup>



- Wohnzimmer: 27,50 m<sup>2</sup>
- Bad: 9,43 m<sup>2</sup>
- WC: 3,89 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 6,29 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: 19,75 m<sup>2</sup>
- Gang: 6,05 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in der Ortsstraße, 2331 Vösendorf, in zentraler und gut erreichbarer Lage.

Die Umgebung bietet eine gewachsene Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern.

Durch die Nähe zur S1, A2 und A21 sowie zur Badner Bahn ist der Standort sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden.

Das Einkaufszentrum Shopping City Süd (SCS) befindet sich nur wenige Minuten entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die Bruttomiete inkl. Betriebskosten beträgt 1783,08 € , Kaltwasser ist nicht enthalten und wird jährlich nach Verbrauch abgerechnet.

Für Fragen zum Objekt erreichen Sie mich jederzeit telefonisch oder per Mail. Freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.