

Vösendorf : Büro- und Praxisräume / Zwei sanierte Einheiten



KALTENEGGER

hinteres Gebäude

Objektnummer: 5508

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	203,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	2.346,67 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	153,33 €
USt.:	500,00 €
Provisionsangabe:	

9.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77





KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER





KALTENEGGER







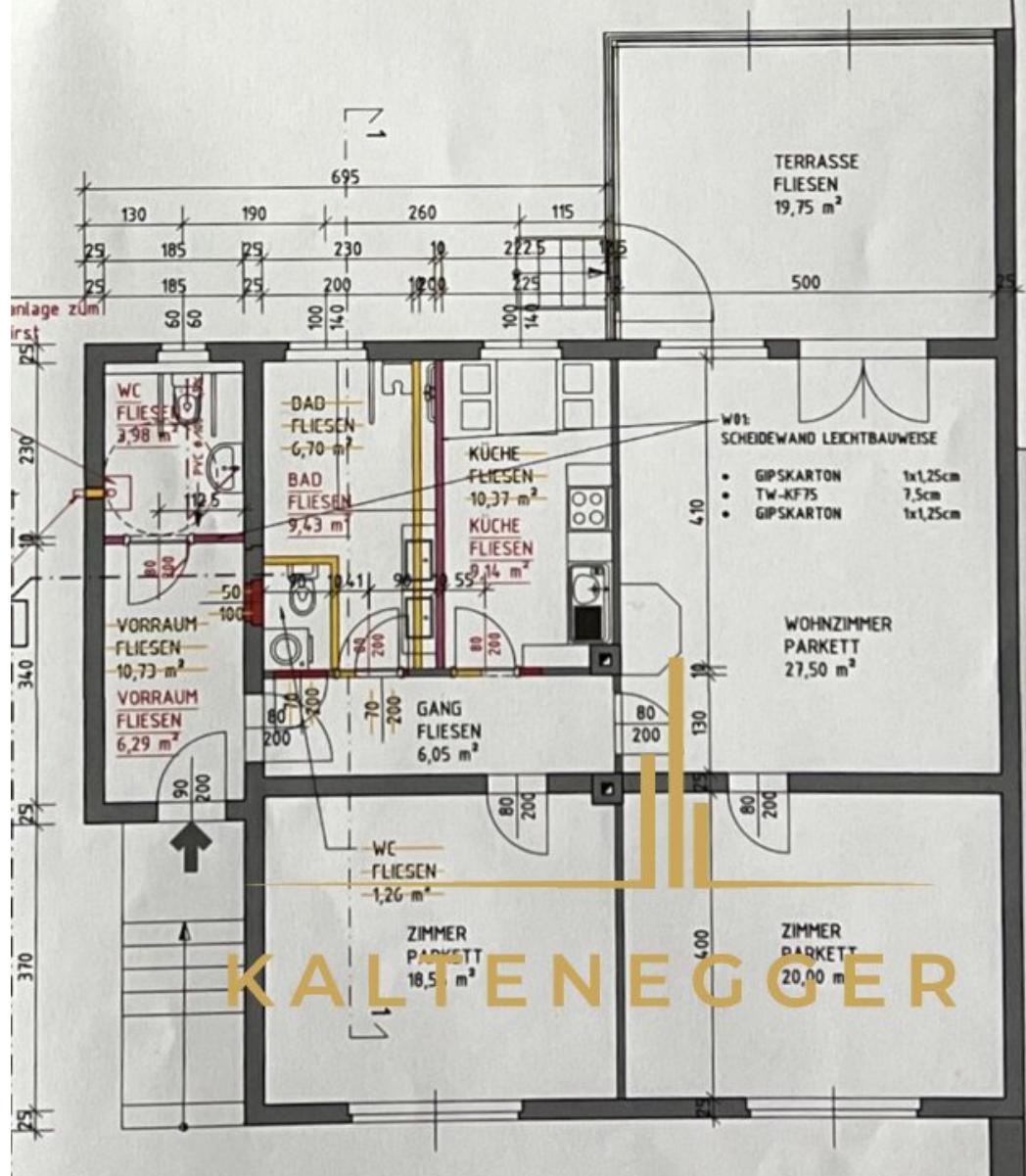


KALTENECKER

ANSICHT 1 - 1

**DECKE - BESTAND
[NEUER NASSRAUM]**

- FLIESEN 1,5cm
 - ABDICHTUNG 0,5cm
 - ZEMETESTRICH 5,0cm
 - PE-FOLIE -
 - MW TDPL 35/30 3,5cm
 - STB-DECKE BESTAND - cm



Objektbeschreibung

Büro- oder Praxisflächen in zentraler Lage von Vösendorf

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

Die Flächen umfassen ca. 82,40 m² (Straßentrakt ohne Mittelteil) sowie ca. 120,70 m² (Mitteltrakt) und eignen sich ideal für die Nutzung als Praxis, Büro .

Insgesamt ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von ca. 203 m².

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 und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

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

Flächenaufstellung:

Straßentrakt – ca. 82,40 m²

- Küche: 12,24 m²
- Zimmer 1: 23,46 m²

- Zimmer 2: 15,81 m²
- Bad: 4,93 m²
- WC: 2,00 m²
- Vorraum / Garderobe: 15,86 m²
- Gang: 8,10 m²

Mitteltrakt – ca. 120,70 m²:

- Küche: 9,14 m²
- Zimmer: 18,56 m²
- Zimmer: 20,00 m²
- Wohnzimmer: 27,50 m²
- Bad: 9,43 m²
- WC: 3,89 m²
- Vorraum: 6,29 m²
- Wintergarten: 19,75 m²
- Gang: 6,05 m²

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 3.000 € , 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.