

# FREQUENTIERTES BÜRO IN ZENTRALER LAGE NÄHE TROSTSTRASSE U1



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4901**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	76,89 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	76,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.384,02 €
Kaltmiete	1.525,34 €
Betriebskosten:	141,32 €
USt.:	305,06 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +43 664 2171709





 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



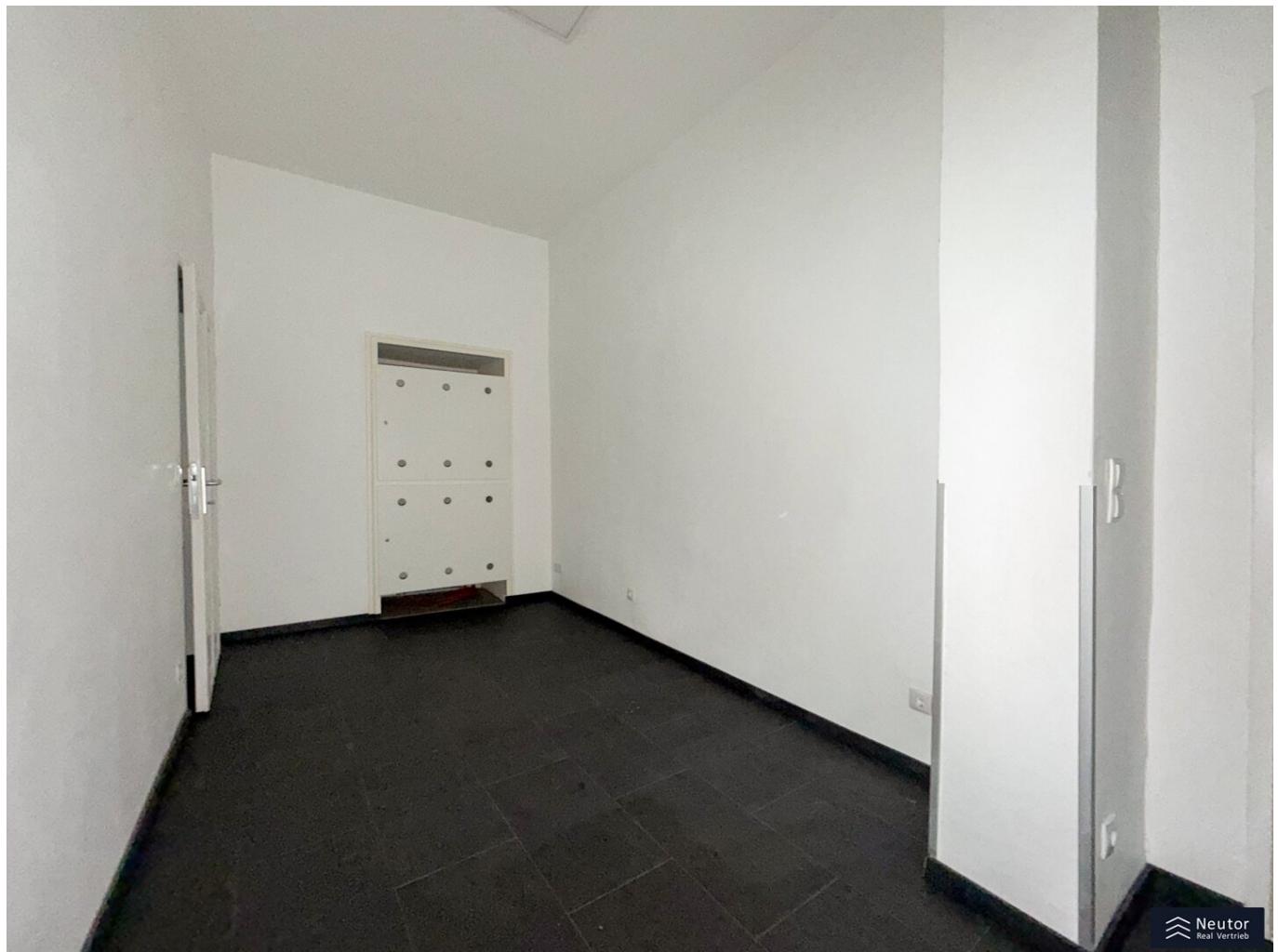
 Neutor  
Real Vertrieb



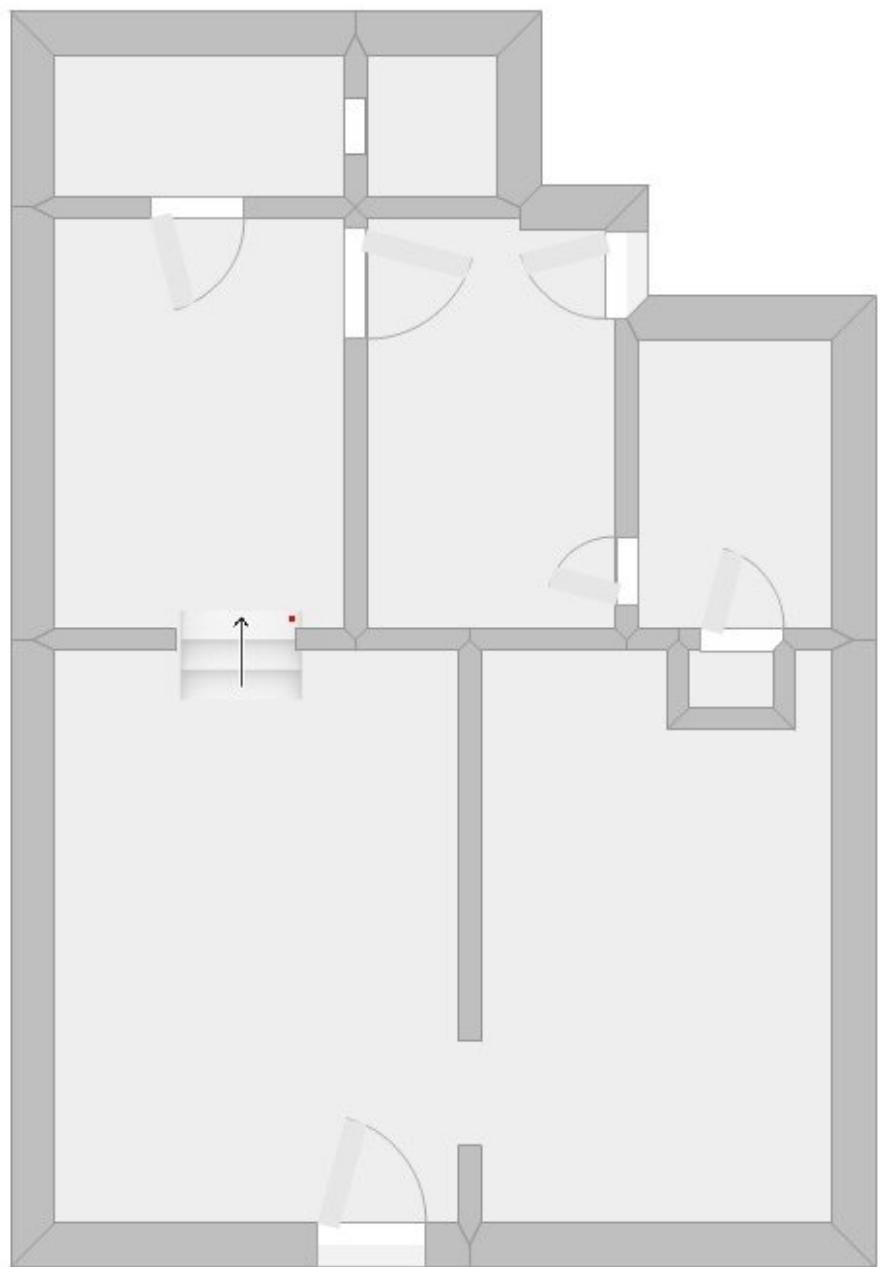
 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb







# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein exklusives Büro mit 4 Zimmern direkt im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahn Station U1 Troststraße. Mit dieser gelangen Sie bequem und unkompliziert ins Stadtzentrum von Wien. Das Büro bietet aufgrund der großen Schaufenster eine gute Sichtbarkeit.

## Eckdaten:

Bürofläche: ca. 76,89 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Küche: Anschlüsse vorgerichtet

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Heizung: Gas Etagenheizung

Stockwerk: EG

Befristung: 5 Jahre

## Beschreibung

Dieses frequentierte 4-Zimmer-Büro befindet sich in optimal angebundener Lage unweit der U1 Station Troststraße. Sie betreten Ihr neues Büro über einen Raum, der als großzügiger Arbeitsplatz genutzt werden kann. Direkt daneben befindet sich eine weitere Bürofläche. Über eine Stufe gelangen Sie in die Küche. Hier wurden Anschlüsse für Ihre individuelle Einbauküche vorgerichtet. Dieser Raum kann natürlich auch als weiteres Büro genutzt werden, wenn gewünscht. Ihnen stehen außerdem zwei weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, sowie ein Abstellraum und ein separates WC mit Handwaschbecken. Die Geschäftsfläche bietet aufgrund großflächiger Verglasung gute Sichtbarkeit von außen und wird dadurch auch mit Licht durchflutet. Ein tolles Büro in aufstrebender Lage, welches auf seinen neuen Mieter wartet.

## Kosten:

Brutto HMZ: € 1.830,40 - inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebühring: ca. € 1.098,24

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

## **Lage + Infrastruktur**

In wenigen Minuten erreichen Sie die U-Bahn Station U1 Troststraße, mit welcher Sie eine direkte Anbindung ins Zentrum haben. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Antonspark oder der Arthaberpark hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen die VHS Favoriten zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Grundriss dient nur als Skizze und stellt keine verbindliche Aussage dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap