

## **Büro oder Praxis in Top-Lage am Kagraner Platz – 1220 Wien**



**Objektnummer: 2925**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,31 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,85 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.268,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.506,23 €
<b>Miete / m²</b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,23 €
<b>USt.:</b>	301,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

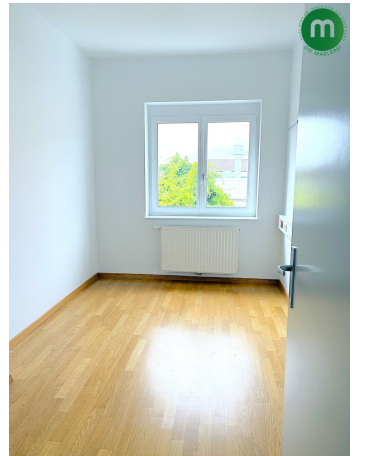
## Ihr Ansprechpartner



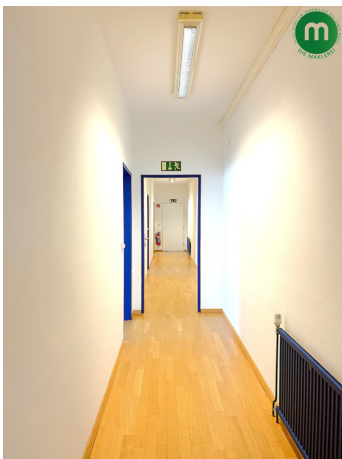
**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock  
1040 Wien

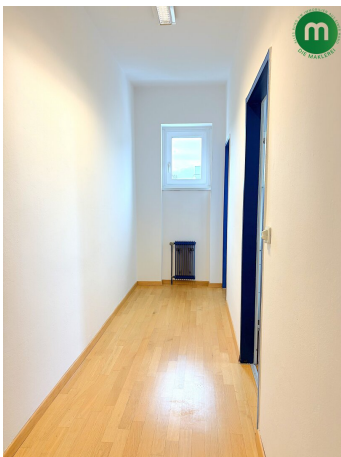
T +43 1 343 95 20



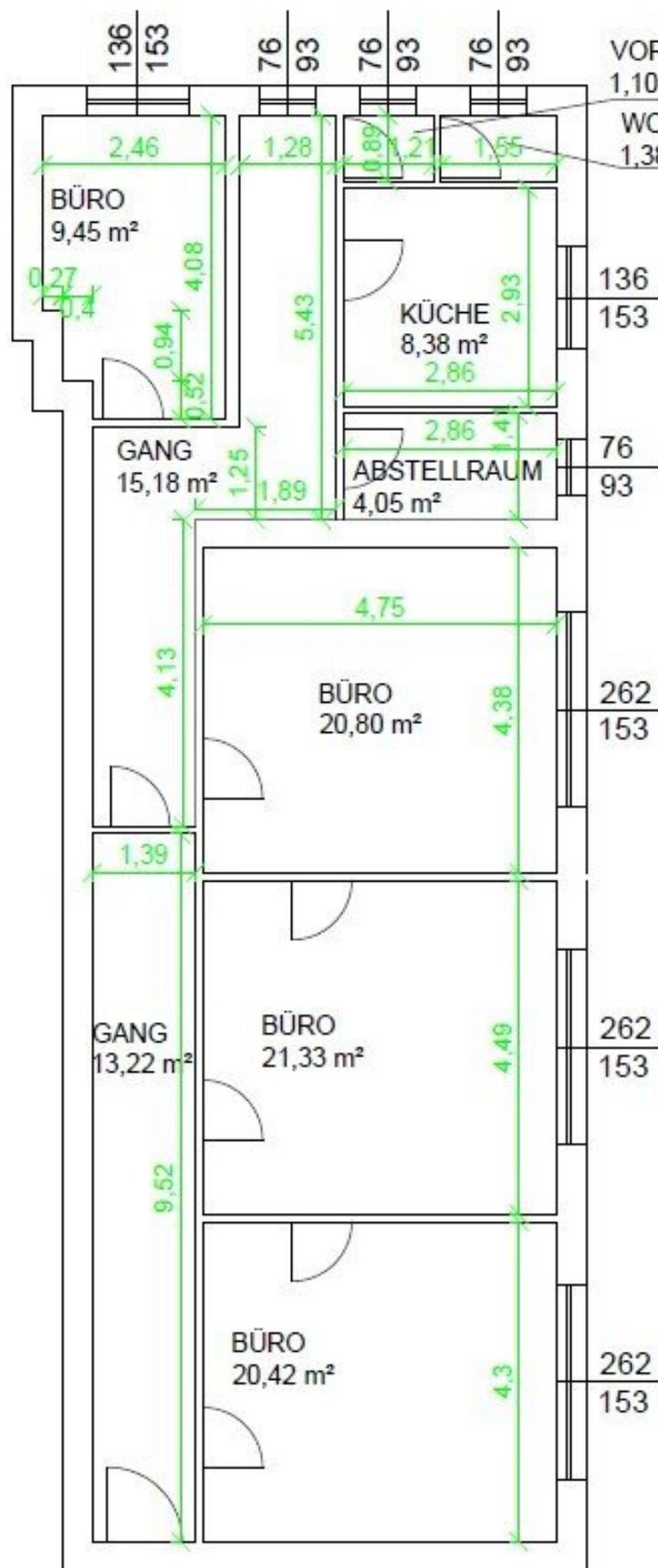














## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Büro- bzw. Praxisobjekt befindet sich in gepflegtem Neubauzustand in bester Lage des 22. Bezirks. Gelegen im **1. Stock (ohne Lift)**, mit einer **Nutzfläche von 115 m<sup>2</sup>** und einer durchdachten Raumaufteilung bietet es ideale Voraussetzungen für **Unternehmen, Dienstleister oder Ordinationen**.

### Beschreibung:

- **4 helle, gut geschnittene Büroäume**
- Abstell- bzw. Serverraum (Cat-5)
- Aufenthaltsraum mit **Einbauküche** (Geschirrspüler, E Herd)
- Parkett- und Fliesenböden, Deckenleuchten, EDV-Verkabelung
- WC mit Handwaschbecken
- Etagenheizung (Gas)
- auf den Innenhof hin ausgerichtet

### Lage und Infrastruktur:

- sehr gute öffentliche Anbindung: **U1 Kagraner Platz nur ca. 350 m entfernt, Straßenbahnlinien** 26, 27 sowie **Buslinien** 22A, 24A, 31A in Gehdistanz
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckerei etc.) im Nahbereich
- rasche Anbindung an die **Autobahn**

Perfekt für Unternehmen, Kanzleien oder Ordinationen, die eine repräsentative und gut angebundene Adresse in Wien-Donaustadt suchen.

---

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in*

*Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap