

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



Objektnummer: 2925

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,31 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	1.268,00 €
Kaltmiete	1.506,23 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	238,23 €
USt.:	301,25 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

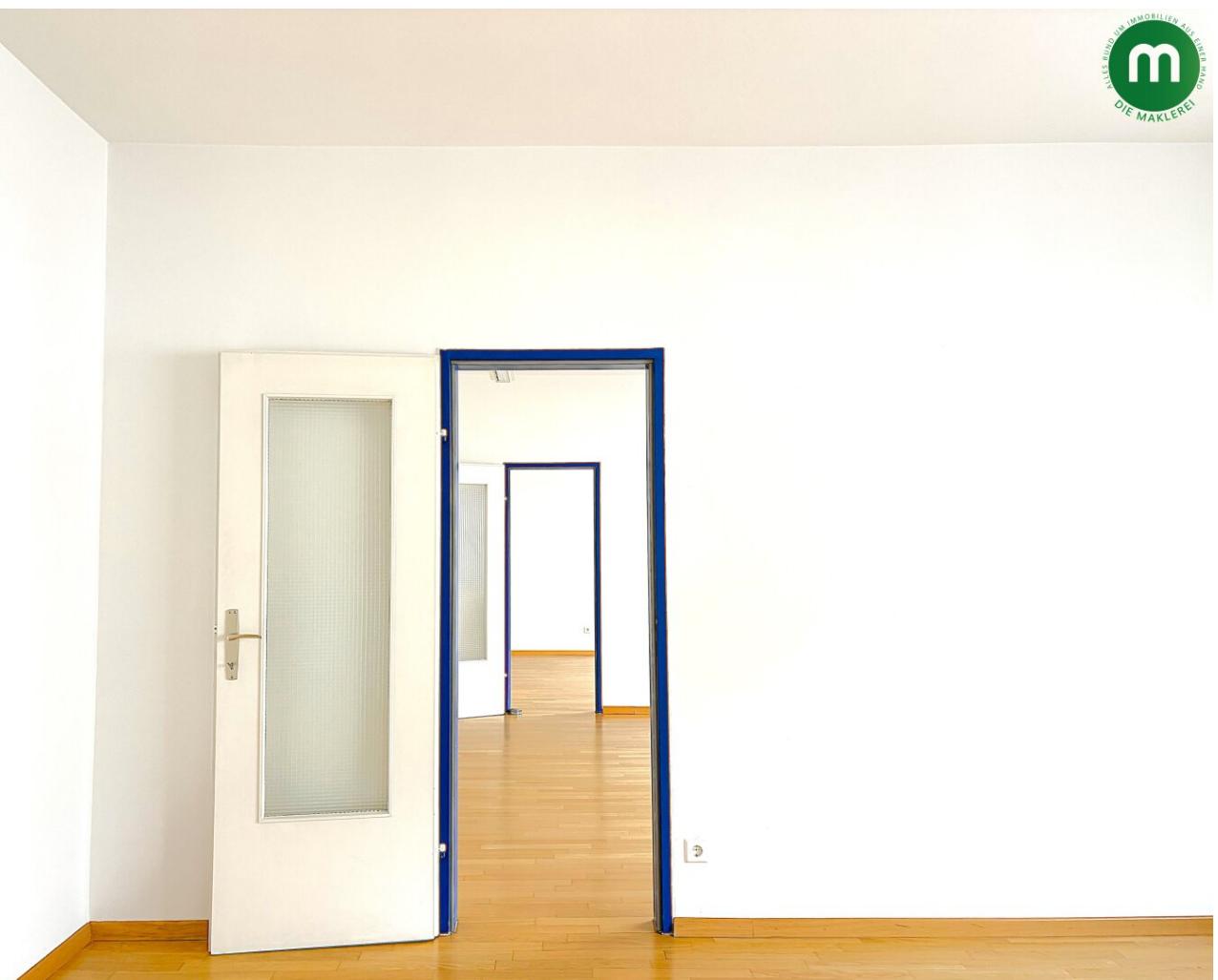
Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien

T +43 1 343 95 20



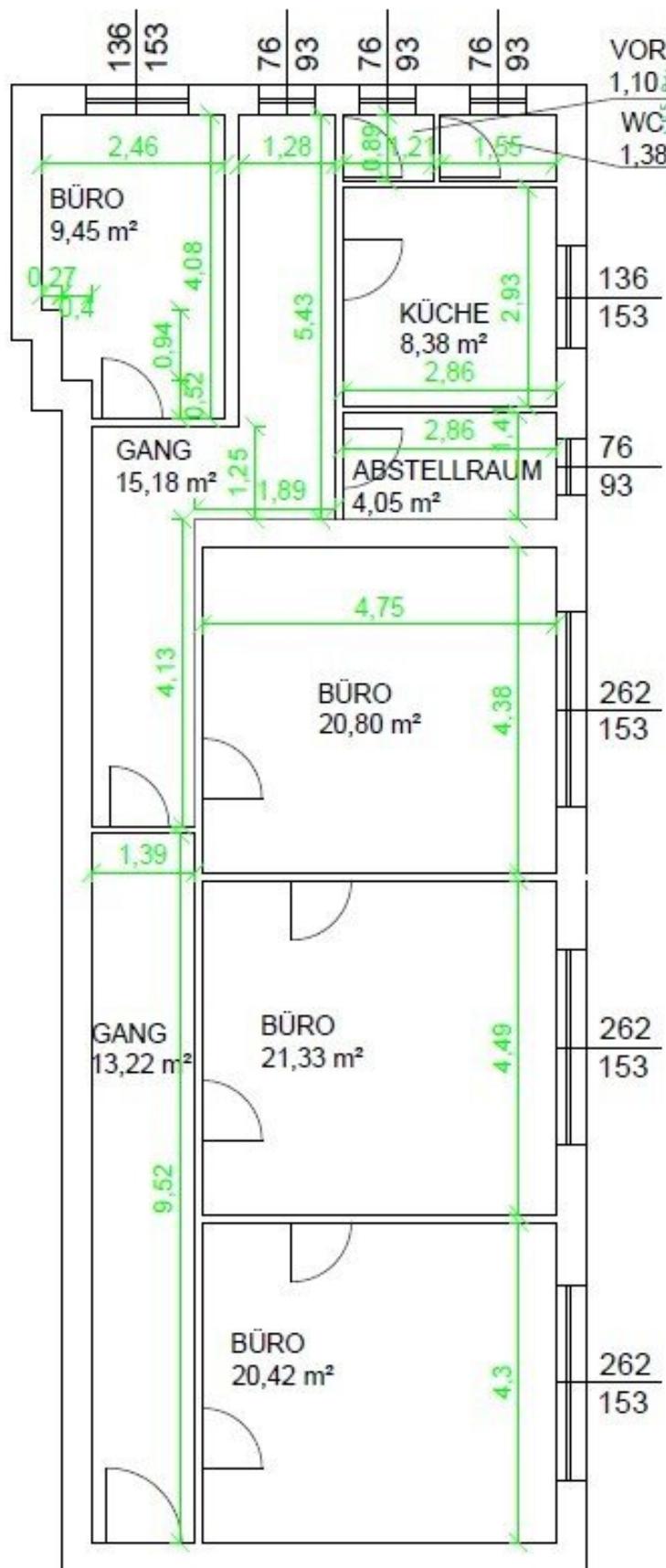


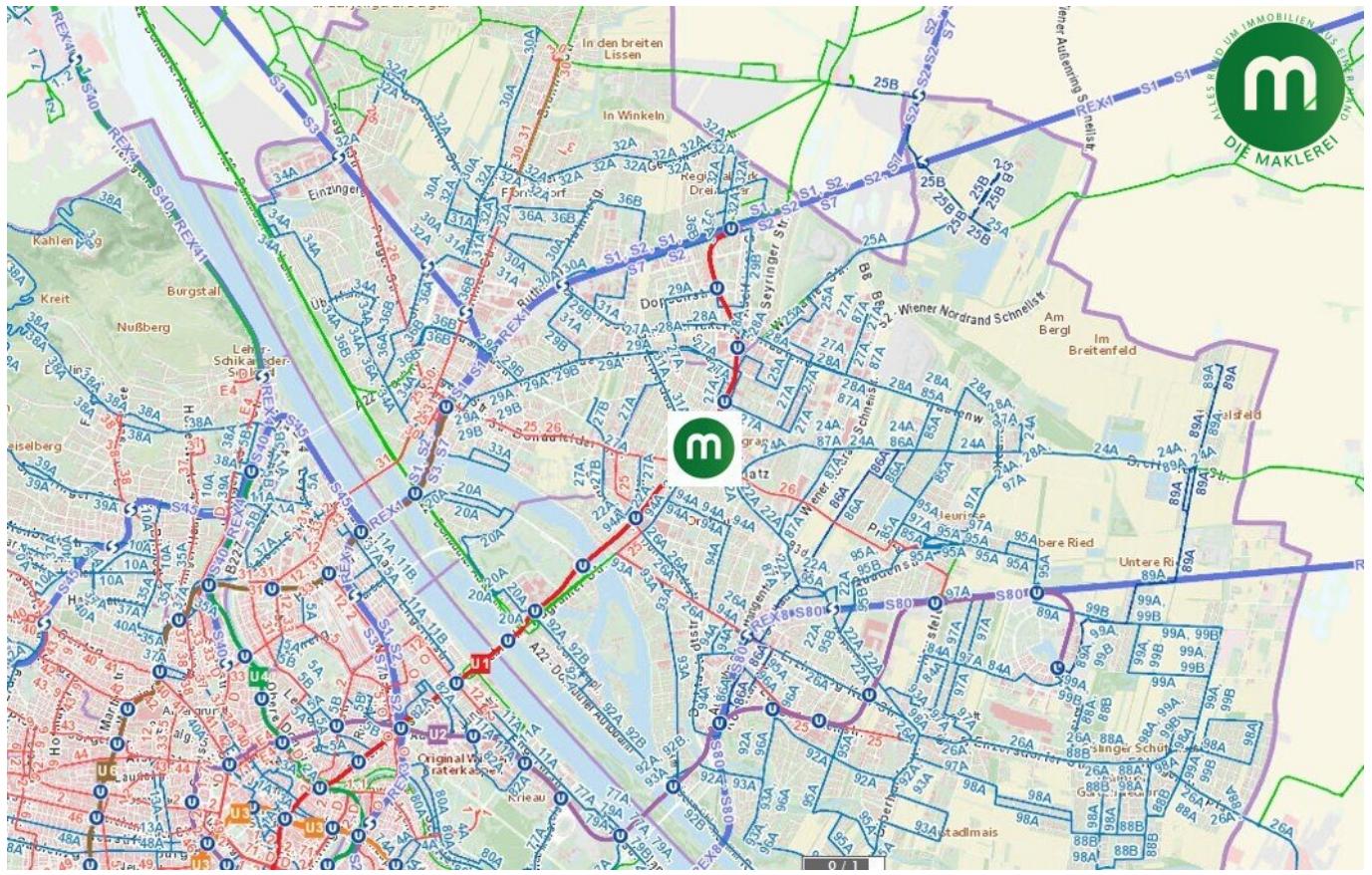












Objektbeschreibung

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 m²** 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