

**Smart Office Living - ideal für Verkaufs-, Büro- oder  
Dienstleistungsgewerbe - U4 fußläufig erreichbar -  
Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 8514**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	122,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.648,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.648,00 €
<b>USt.:</b>	329,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

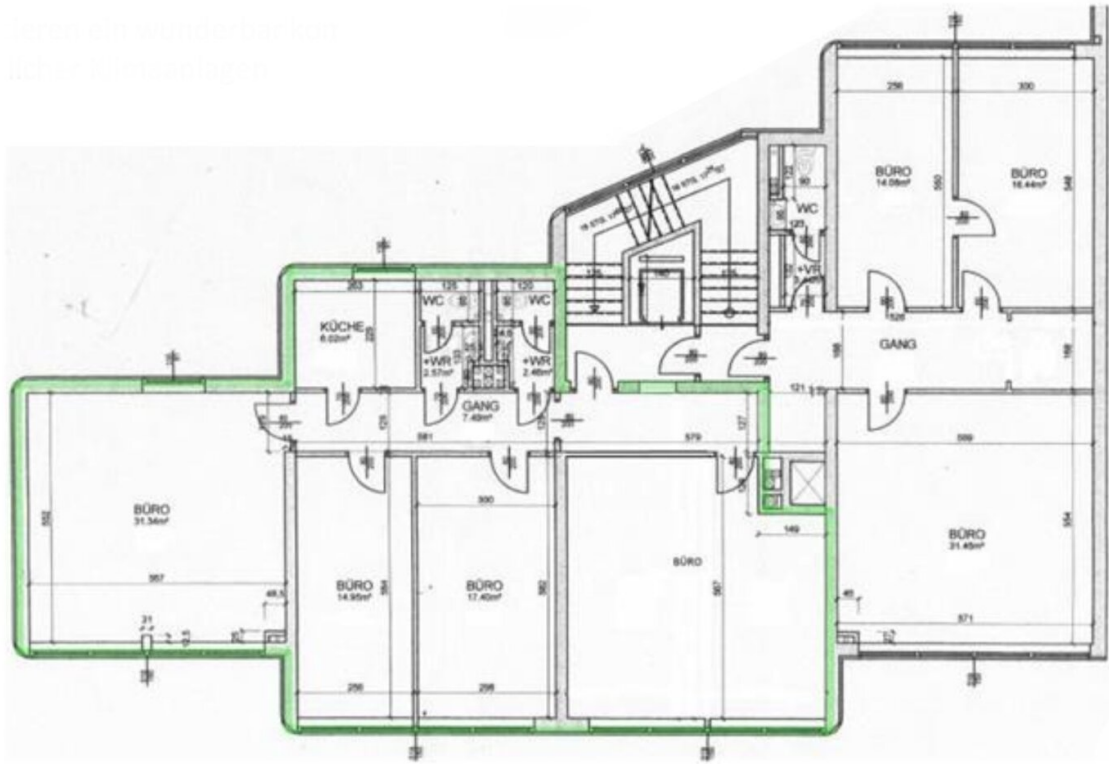
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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



freundliche Büroklima  
geräuschwunderrbar kon-  
stichter Kältemengen



4

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne **Gewerbefläche im 2. Obergeschoss mit ca. 122,06 m<sup>2</sup>**, ideal als Büro-, Verkaufs- oder Dienstleistungslokal. Die großzügige **straßenseitige Fensterfront** sorgt für beste Sichtbarkeit und ein helles, offenes Arbeitsumfeld. Große Glaswände sowie eine **moderne Deckenklima- und Heizlösung** schaffen ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Einheit ist **barrierefrei über Lift erreichbar**, Tiefgaragenplätze können separat angemietet werden.

### Eckdaten:

- Stockwerk: 2.OG
- Mietfläche: ca. 122,06m<sup>2</sup>
- Mietzins: € 1.648 exkl. USt und BK
- Betriebskosten: € 805,60 (inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Klima & Ust.)
- Gesamtmiete inkl. BK und USt: € 2.783,20
- Kautiön: 4 BMM
- Bezug: ab sofort

### Lage:

Auhofstraße 170, 1130 Wien (Hietzing), in unmittelbarer Nähe zur U4 (Unter St. Veit, Ober St. Veit, Hütteldorf).

Gute Anbindung durch mehrere Buslinien, Wientalradweg und Westausfahrt (A1).

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare**

**Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.