

## **Klimatisiertes Büro- oder Geschäftslokal in Top-Lage des 5. Bezirks**



**Objektnummer: 1226/10465**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	32,48 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaltmiete (netto)</b>	400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	400,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.389,70 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Suhaila Riem

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +4367761994168

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein ca. **32,5 m<sup>2</sup>** großes Büro- bzw. Geschäftslokal in **ausgezeichneter Lage** auf der **Wiedner Hauptstraße** im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Räumlichkeit überzeugt durch ihre **vielseitige Nutzbarkeit** und eignet sich ideal als Büro, Atelier, Studio, Beratungsraum oder für ähnliche gewerbliche Zwecke. Dank der vorhandenen **Klimaanlage** ist auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Ein besonderes Highlight ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**: Die Straßenbahnstation **Laurengasse** befindet sich direkt vor dem Gebäude und sorgt für eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden.

Das Objekt verfügt über **ein eigenes WC**. Bei zusätzlichem Platzbedarf kann außerdem ein **separates Lager** angemietet werden.

### Highlights auf einen Blick:

- Ca. 32,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Klimatisiert
- Eigene WC-Einheit
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale Lage auf der Wiedner Hauptstraße
- Straßenbahnstation Laurengasse direkt vor der Tür
- Zusätzliches Lager optional anmietbar

### Zum Grundriss:

Vermietet wird das Büro und das WC, der Vorraum und die Küche sind abgetrennt - es ist hier

kein Zugang möglich.

**Kosten:**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Vergebührung: 1%

Sämtliche angeführten Preise verstehen sich exklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen die Frau Riem unter der Telefonnummer 0677 61994168 gerne zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und dass zwischen dem Abgeber und uns ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap