

**Gewerbegebiet Kagran, Nähe Citygate - 90m² Büro für nur
1080€!**



Objektnummer: 9206

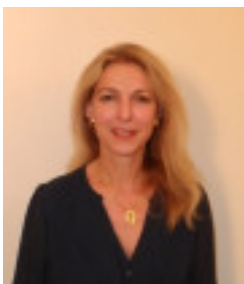
Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,00 m ²
Gesamtfläche:	90,00 m ²
Bürofläche:	90,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	239,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.080,00 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Feichtinger

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H
Sternngasse 3 /2 /6





Objektbeschreibung

Willkommen bei Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche in 1220 Wien – ein Ort, an dem Ihre beruflichen Träume Wirklichkeit werden können! Diese helle und großzügige 90m² große Fläche befindet sich in der ersten Etage eines gut gelegenen Gebäudes und bietet Ihnen alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Im 22. Bezirk von Wien im Gewerbegebiet Kagran beim Citygate Shopping Center kommt ein ca. **90m² Büro** zur Vermietung im 1. Stock ohne Lift

Sie haben 2 **Räume, mit 60 + 24m² mit langen Fensterfronten**, hell und lichtdurchflutet

2 getrennte Toiletten (Damen/Herren)

1 Küche mit Küchenanschlüssen

Bodenheizung (geheizt wird mittels Pellets- Zentralheizung, die Ablesung erfolgt über Wärmemengenzähler)

eine **Be- und Entlüftungsanlage über Belüftungsrohre**

Glasfaserkabel am Grundstück in 11/2025/ Konditionen müssen mit Magenta abgeklärt werden

3-fach Fensterverglasung

auf dem Betonboden ein Industrielaminatboden in **Holzoptik grau** verlegt mit Trittschalldämmung

Beim Eingang wird das Eisentor und die Steher grau gestrichen sowie weitere kleine Verschönerungsmaßnahmen durchgeführt

1 PKW- Abstellplatz am Freigelände ist im Mietpreis inkludiert sowie mehrere Parkmöglichkeiten vor der Liegenschaft

Mietbeginn ab **10/11 2025**

Der Mietvertrag ist befristet auf **5 Jahre mit der Option auf Verlängerung**

Miete netto: 990,-/ Monat + 20% MwSt.

BK akonto netto: ca. 90,-/Monat + 20% MwSt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% Mwst

Provision: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% Mwst

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee in einer Top-Lage zu verwirklichen. Diese Büro- oder Praxisfläche in 1220 Wien wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt in Ihrer beruflichen Karriere gehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihre Zukunft beginnt hier!

Bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung kontaktieren Sie mich gerne

Mag Monika Feichtinger

B.A.R! Immobilien & Verwaltung GmbH

Sterngasse 3/2/6

A- 1010 Wien

Email: office@bar-immobilien.at

Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Weiter Objekte finden Sie unter www.bar-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, Email, Telefonnummer) beantworten können! Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und der Kommunalbehörde. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Provision: Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 Bruttomonatsmieten beträgt zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap