

Bürofläche | ca. 180 m² | ab Oktober unbefristet verfügbar!



Objektnummer: 1819/92

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	180,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.700,00 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	450,00 €
USt.:	540,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

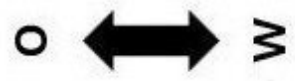
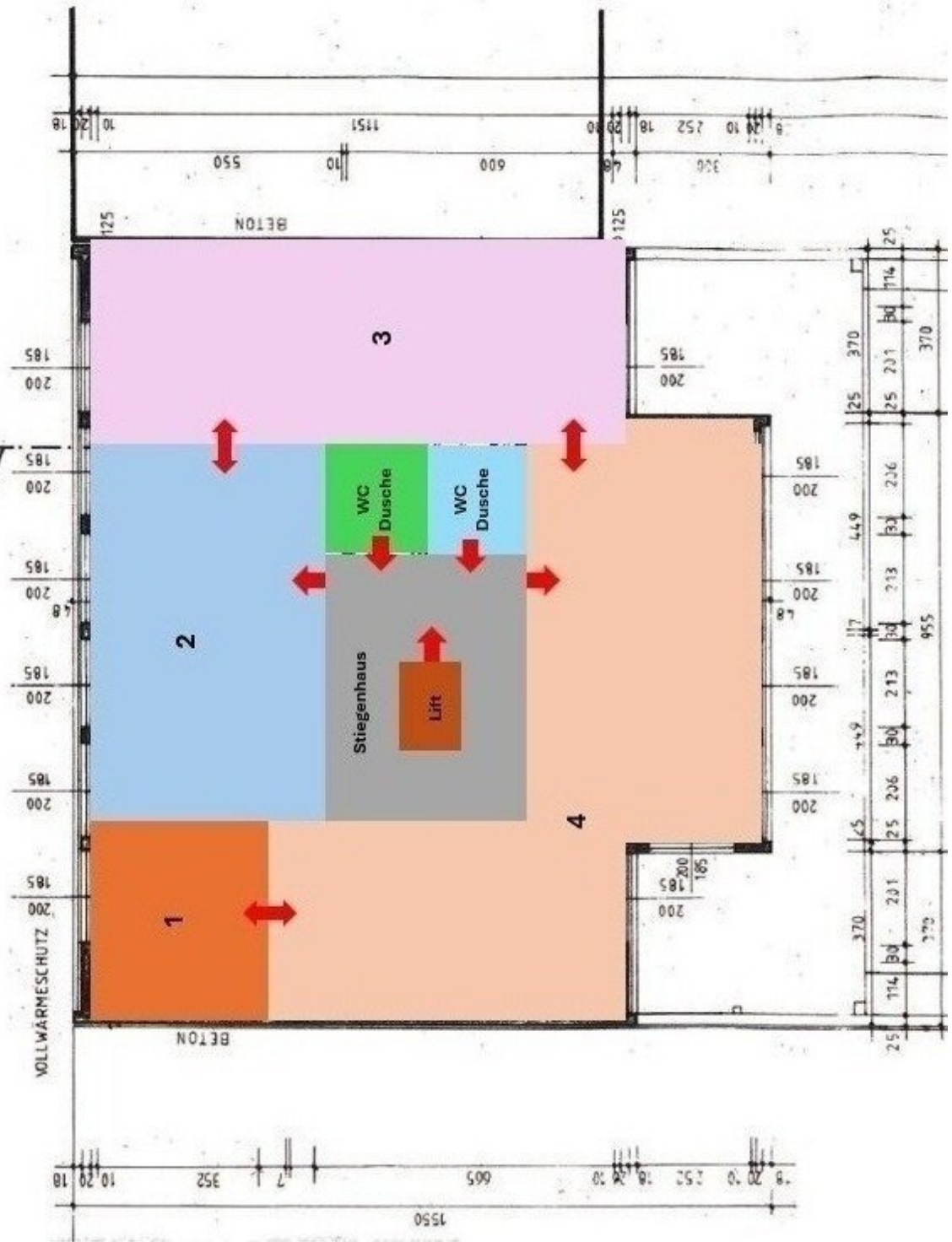
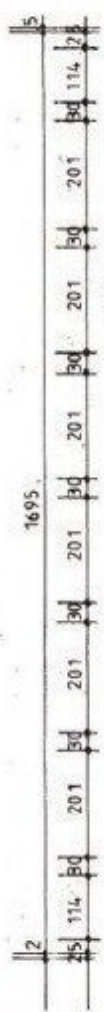
Bernhard Friedrich

finallyHOMEreal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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





VOLLWÄRMESCHUTZ
BETON

BETON

1

2

3

4

WC
Dusche

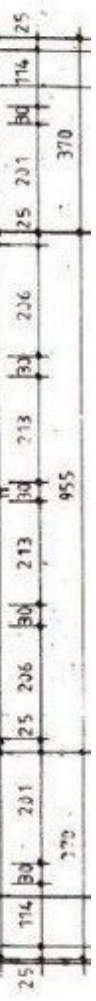
WC
Dusche

Stiegenhaus

Lift

A-A

1550



Objektbeschreibung

Ab Oktober steht diese Bürofläche mit rund **180 m²** zur **unbefristeten Vermietung**. Das barrierefreie Büro befindet sich im **3. Obergeschoss**.

Die Raumaufteilung umfasst derzeit **vier helle und großzügige Büroräume**, die sich in absoluter Ruhelage befinden. Dank des **kreisförmigen Grundrisses** und **zwei separaten Eingängen** bietet die Fläche ein hohes Maß an Flexibilität und eignet sich ideal für unterschiedlichste Büro- bzw. Raumkonzepte. Ein besonderes Highlight ist die **großzügig ausgestattete Küchenzeile**. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei moderne Badezimmer mit WC**, mit **Waschmaschinenanschluss**. Für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt eine **Klimaanlage**.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die **U3-Station Johnstraße** erreichen Sie in nur **ca. 5 Gehminuten**.

Besonders attraktiv (wirtschaftlich): Die **Betriebskosten beinhalten bereits die Kosten für Heizung und Warmwasser**, wodurch eine bessere Kalkulierbarkeit der laufenden Kosten gewährleistet ist.

Highlights auf einen Blick

- ca. **180 m² Bürofläche**
- **Ab Oktober** unbefristet verfügbar
- **3. Obergeschoss** mit Lift
- **Barrierefrei**
- Vier großzügige, helle Büroräume
- Kreisförmig begehbarer Grundriss
- Zwei separate Eingänge

- Großzügige Küchenzeile
- Zwei Badezimmer mit WC und Waschmaschinenanschluss
- Klimaanlage
- U3 Johnstraße in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- **Heizung und Warmwasser bereits in den Betriebskosten enthalten**

Beim angefügten Plan handelt es sich um eine schematische Darstellung. Proportionen können abweichen.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir jederzeit zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap