

## HELLES NEUBAU-BÜRO MIT 75 m<sup>2</sup> – STELLPLATZ INKLUSIVE



Einrichtungsvorschlag (KI)

**Objektnummer: 2434/2278**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                           |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2333 Leopoldsdorf                       |
| Baujahr:                      | 2016                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,88                           |
| Kaltmiete (netto)             | 451,26 €                                |
| Kaltmiete                     | 601,68 €                                |
| Betriebskosten:               | 150,42 €                                |
| USt.:                         | 30,08 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

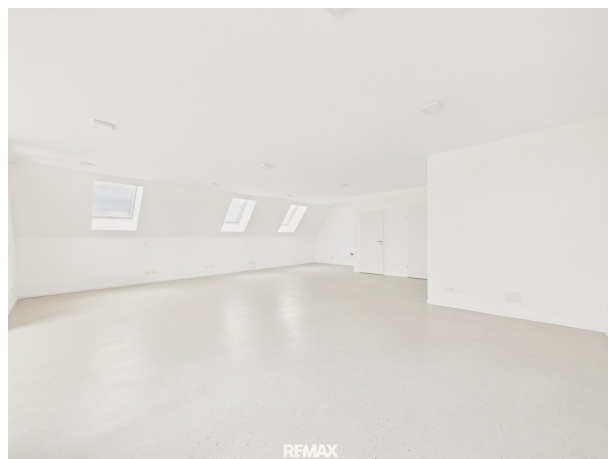
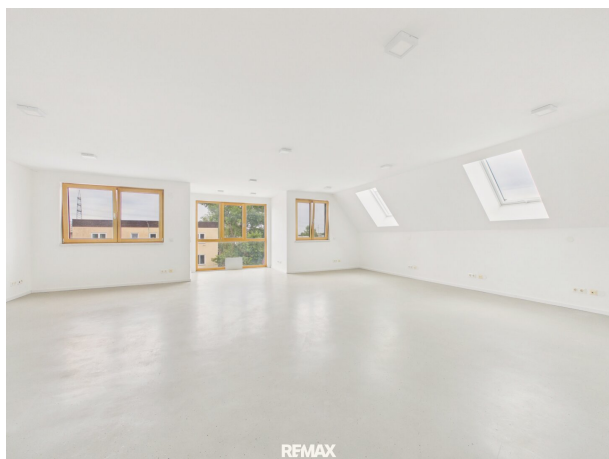
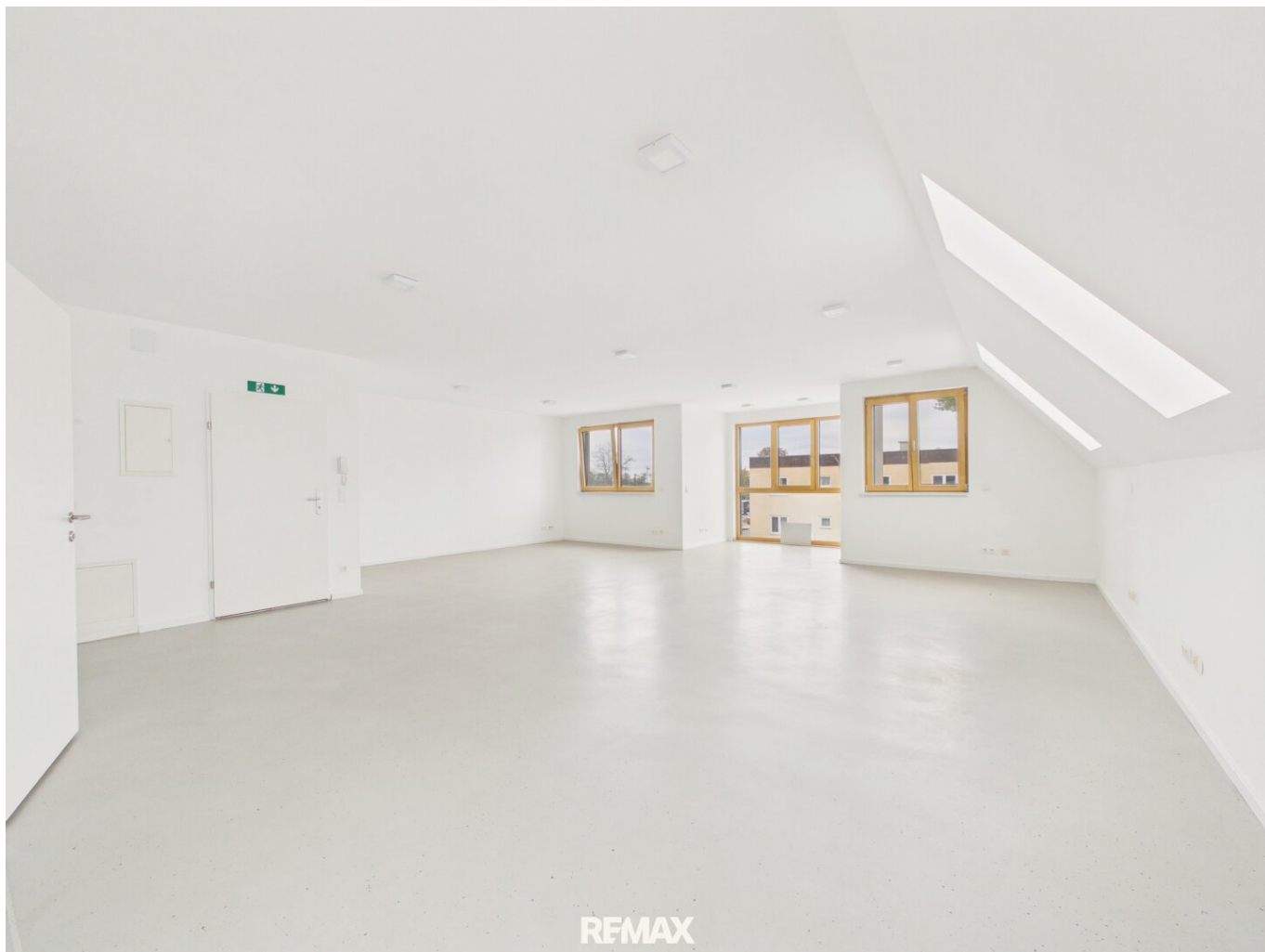
2.166,05 € inkl. 20% USt.

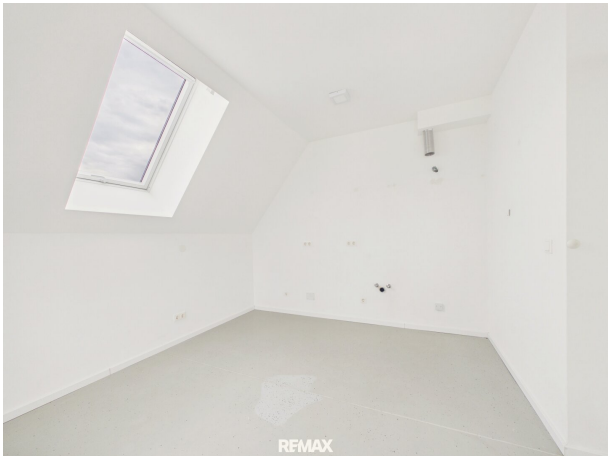
## Ihr Ansprechpartner

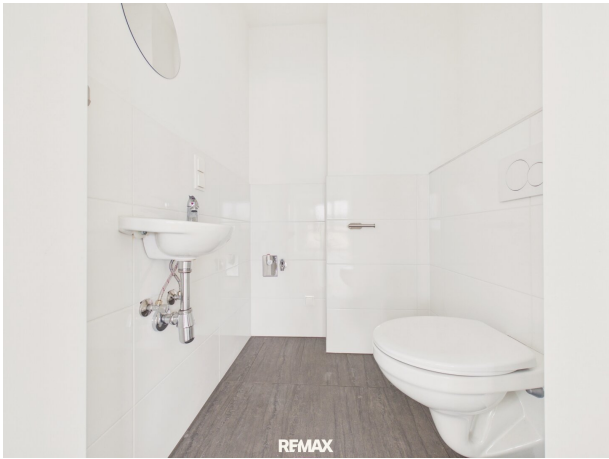


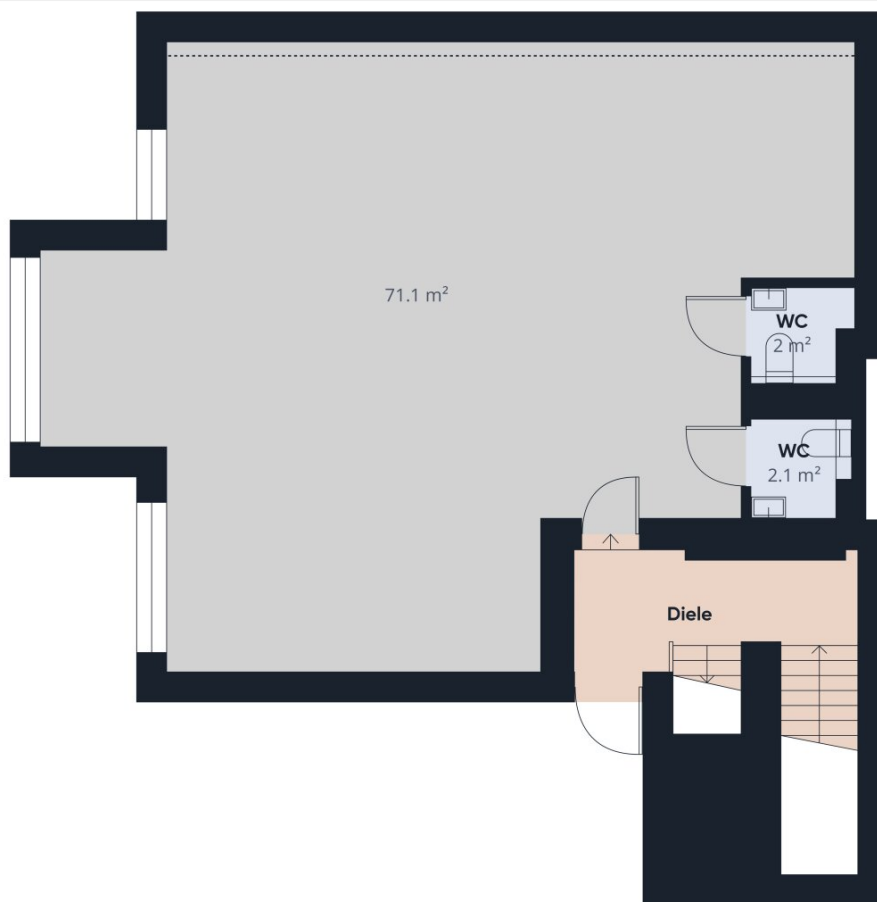
**David MUTHI**

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat









RE/MAX

## Objektbeschreibung

Ab sofort steht im Industriegebiet von 2333 Leopoldsdorf, in unmittelbarer Nähe zur Wiener Stadtgrenze und mit sehr guter Anbindung an die S1, dieses moderne und helle Büro zur Vermietung.

Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2016 errichteten Gebäudes. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Nutzfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- 2 getrennte WC-Anlagen
- Vorbereitung für den Einbau einer Küche
- helle und pflegeleichte Kunststoffböden
- zahlreiche Steckdosen sowie Internetanschluss
- große Fensterflächen und zusätzliche Dachflächenfenster für viel natürliches Tageslicht
- Fußbodenheizung
- 1 KFZ-Stellplatz direkt vor dem Gebäude im Mietpreis inkludiert
- weitere Stellplätze können je nach Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden

## **Mietkonditionen**

Brutto-Gesamtmiete: € 601,68 monatlich inkl. Betriebskosten

Die Heizkosten werden gesondert nach Nutzfläche abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. gesetzlicher USt.

Bei gewerblichen Mietverhältnissen fällt zusätzlich die gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr an.

Das Büro eignet sich ideal für Unternehmen, Selbstständige oder Dienstleister, die einen gut erreichbaren Standort im Süden von Wien suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Einige der verwendeten Fotos zeigen Einrichtungsvorschläge und wurden mittels KI erstellt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap