# ++NEU++ 7-Zimmer-Büro auf zwei Ebenen mit Teeküche und großen Fensterflächen in der Laxenburger Straße



**Objektnummer: 67691**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Nutzfläche:** | 211,86 m² |
| **Bürofläche:** | 211,86 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Heizwärmebedarf:** | 173,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,14 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.703,55 € |
| **Kaltmiete** | 3.333,33 € |
| **Miete / m²** | 12,76 € |
| **Betriebskosten:** | 629,78 € |
| **USt.:** | 666,67 € |

**Provisionsangabe:**

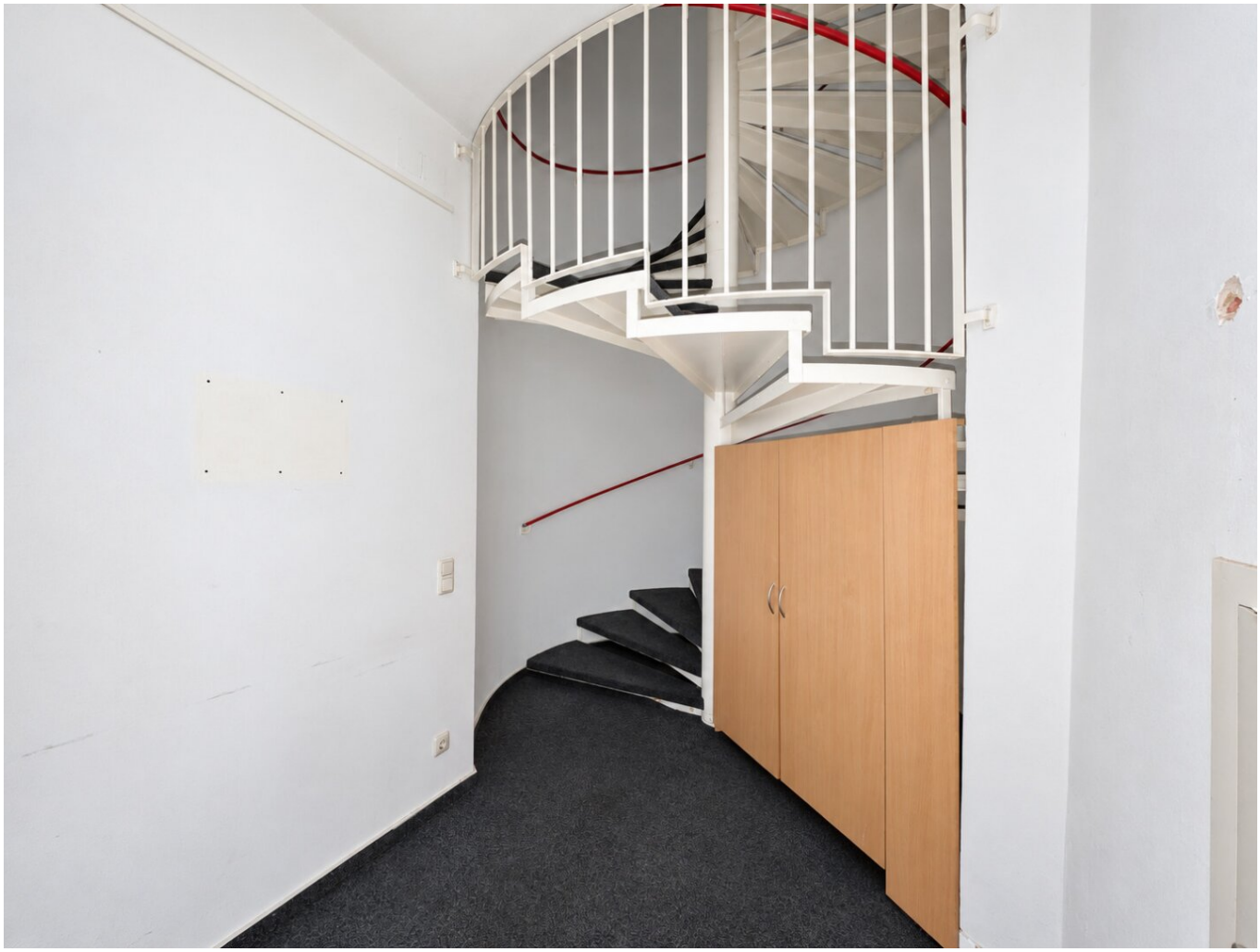
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40




















ADONIA
Immobilien

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **211,86 m² großes Büro mit 7 Zimmern auf zwei Stockwerken** in der Laxenburger Straße 46 im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Kombination aus großzügigen Räumen und mehreren getrennten Arbeitsbereichen bietet vielseitige Möglichkeiten für Ihren Bürostandort.

## Platz für Ihr Unternehmen

Ob konzentriertes Arbeiten, Besprechungen oder gemeinsame Projektarbeit: Die sieben Zimmer ermöglichen eine Aufteilung in unterschiedliche Arbeits- und Funktionsbereiche. Die beiden Ebenen sind über eine interne Wendeltreppe verbunden.

## Ausstattung und Charakter

- 211,86 m² Nutzfläche auf zwei Stockwerken
- 7 Zimmer für eine vielseitige Büronutzung
- Große Fensterflächen und helle Arbeitsbereiche
- Vorhandene Teeküche mit Spüle und Stauraum
- Teppichböden in den Büroräumen
- Heizkörper, vorhandene Bürobeleuchtung und Kabelkanäle
- Klimageräte in einzelnen Räumen vorhanden

## Monatliche Mietkosten

- Hauptmietzins netto: **EUR 2.703,55**

- Betriebskosten netto: **EUR 629,78**
- Zwischensumme netto: **EUR 3.333,33**
- 20 % Umsatzsteuer: **EUR 666,67**
- Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer: **EUR 4.000,00 pro Monat**

## Besichtigung

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage, gerne bereits mit Ihren Terminwünschen.** Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Bürofläche persönlich zu zeigen.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Unsere Tätigkeit als Doppelmakler bleibt davon unberührt. Alle Angaben beruhen auf den vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap