400m zur U6 · 3-Zimmer-Bürofläche ca. 85 m² · Ihr neues Büro mit Grünblick · absolute Ruhelage · ab sofort verfügbar



Objektnummer: 8795

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,29 m²
Nutzfläche:	85,29 m²
Gesamtfläche:	85,29 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaltmiete (netto)	1.121,56 €
Kaltmiete	1.363,79 €
Betriebskosten:	242,23 €
USt.:	272,76 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf











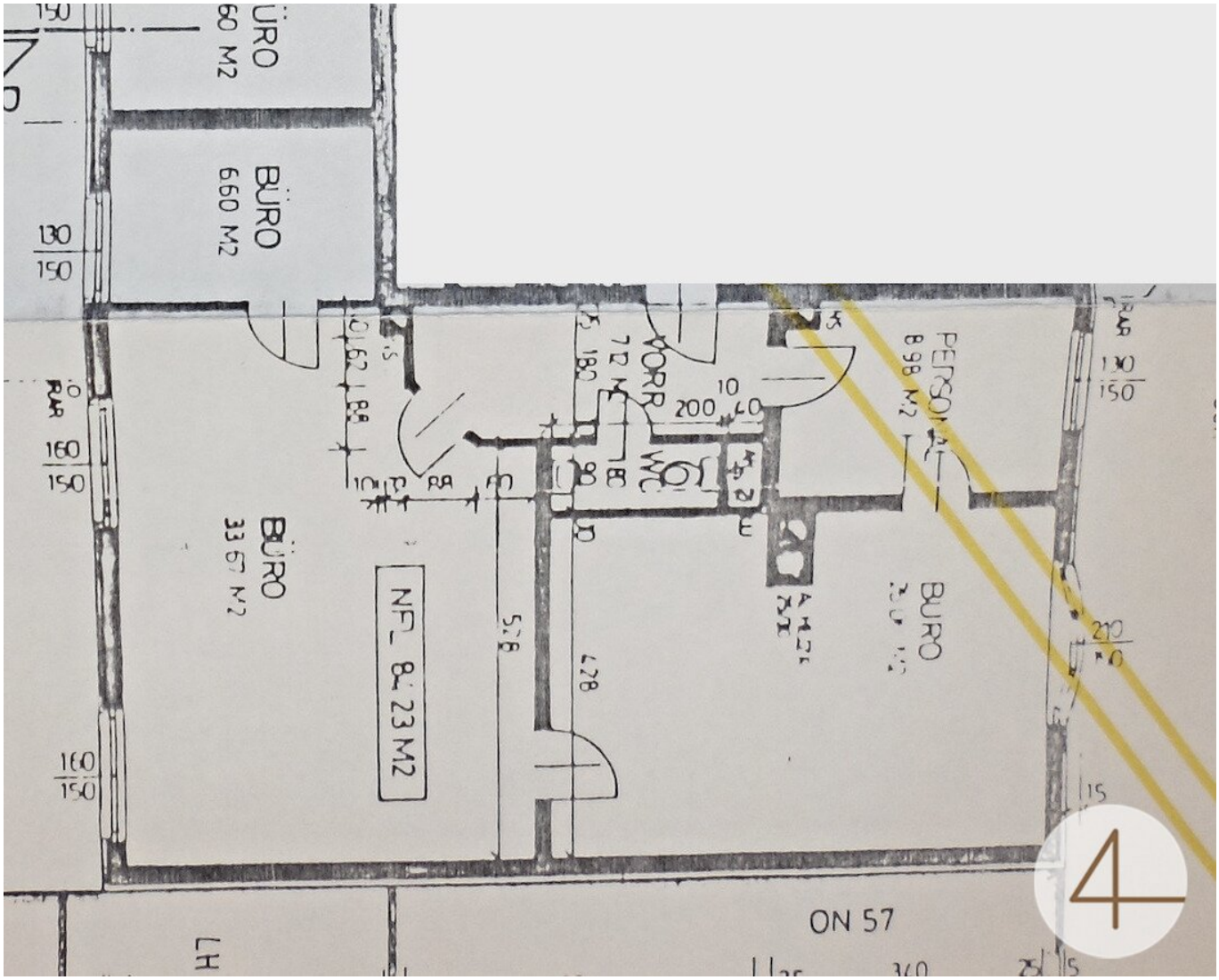
BÜRO
660 M2
BÜRO
33 67 M2
NFL 84 23 M2
VORR
WC
PERSONAL
8 98 M2
BÜRO
ON 57
4

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe des Hernalser Gürtels gelangt diese ca. 85,29 m² große 3-Zimmer-Bürofläche im 8. Bezirk zur Vermietung ab sofort, bezugsfertig und mit smartem, flexibel nutzbarem Layout. Hochwertige Parkettböden in den Büroräumen sowie kleinformatige Fliesen in den Sanitärräumen sorgen für einen gepflegten, repräsentativen Gesamteindruck. Die ausgestattete Einbauküche bietet Stauraum und Arbeitsfläche für die Teepause ebenso wie für den Mittagstisch. Dank absoluter Ruhelage und hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz verbindet dieser Standort konzentriertes Arbeiten mit bester Erreichbarkeit – ideal für Kanzlei, Praxis, Agentur oder Studio.

Aufteilung & Ausstattung

- Nutzfläche: ca. 85,29 m²
- 1. Liftstock
- 3 Räume
- ausgestattete Einbauküche
- separate Toilette
- Südbalkon / -terrasse
- Parkett- & Fliesenböden
- Zentralheizung / Gas
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Personenaufzug

- Kabel-/Satelliten-TV
- Südwest-Ausrichtung
- Lage: absolute Ruhelage, erschlossen
- Zustand: gepflegt
- Nutzung: Gewerbe (Büro/Praxis)
- ab sofort beziehbar

Lage

Die Bürofläche liegt zentral im 8. Bezirk, direkt an der Skodagasse nahe dem Hernalser Gürtel. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u. a. Billa), Gastronomie und Nahversorgern sowie der Maria-Treu-Apotheke in unmittelbarer Nähe. Der Hamerlingpark lädt zur Pause im Grünen ein. Für die öffentliche Anbindung sorgen die U6-Station Josefstädter Straße sowie die Straßenbahnlinie 33, das gesamte Stadtgebiet ist in kurzer Zeit erreichbar.

Kosten

- Gesamtmiete: € 1.636,55 (inkl. Betriebskosten und USt.)
- davon Miete netto: € 1.121,56
- davon Betriebskosten: € 242,23
- davon USt.: € 272,76
- Strom, Warmwasser und Heizung separat nach Verbrauch

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Vertragsvergebührung: € 981,93 (1 % gem. § 33 TP 5 GebG)
- Mietdauer: befristet, 5 Jahre
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 / 753 46 995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.