Helles 2-Zimmer-Büro mit Einbauküche! - Nähe U1 Kagraner Platz



NESTOR Immobilien

Objektnummer: 602

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	75,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.400,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 11694630
H +43 699 11694630




KI-bearbeitet

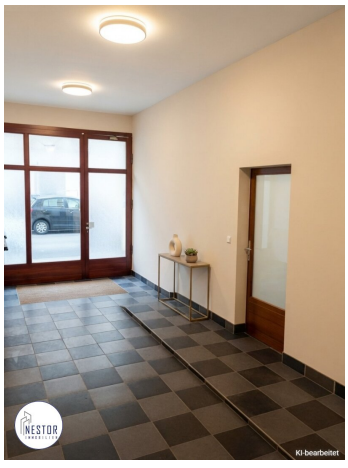

KI-bearbeitet


NESTOR
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


NESTOR
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


NESTOR
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Helles 2-Zimmer-Büro mit Einbauküche! - Nähe U1 Kagraner Platz

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche Objekte finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

Ein vielseitiger Standort für Ihre berufliche Zukunft. Ob modernes Büro, einladende Praxis oder flexibler Arbeitsraum – diese gepflegte Immobilie im 22. Wiener Gemeindebezirk bietet beste Voraussetzungen für Ihren nächsten beruflichen Schritt. Auf rund 75 m² erwarten Sie zwei gut nutzbare Zimmer, die sich individuell an Ihre Anforderungen anpassen lassen. Die Lage im Erdgeschoß ermöglicht einen komfortablen Zugang und eignet sich besonders für ein Unternehmen oder eine Praxis, bei der gute Erreichbarkeit und ein unkomplizierter Empfang wichtig sind.

Baujahr: ca. 1972

Ausstattung:

- 2 Räume (ca. 34 m² & ca. 16 m²)

- 2 Vorräume

- 1 WC

- 1 Bad

- 1 Küche (inkl. Kühlschrank, Herd & Spülbecken)

- 1 Kellerabteil

- Das Büro ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet.

- Bezugsfertig: ab sofort!

Die Immobilie ist durch **Zentralheizung** beheizt.

Diese **Immobilie** befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur und besticht durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

U1 Kagraner Platz, die Buslinie 22A sowie die Straßenbahnlinie 26 befinden sich in direkter Nähe.

Gesamtbelastung:	€ 1.400,- (inkl. BK & **Heizung**) - Strom wird extra verrechnet.
Kaution :	4 BMM
Provision:	3 BMM + USt.

Mietvertrag auf 5 Jahre (mit Verlängerungsoption!)

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap