

**2 zentral begehbare, klimatisierte Büroräume - Effizienz
pur - direkt bei der U-Bahn - auch perfekt für Start-Ups.**



Objektnummer: 3823

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	48,28 m ²
Zimmer:	2
WC:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 141,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	671,09 €
Kaltmiete	1.073,19 €
Betriebskosten:	159,32 €
USt.:	214,64 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

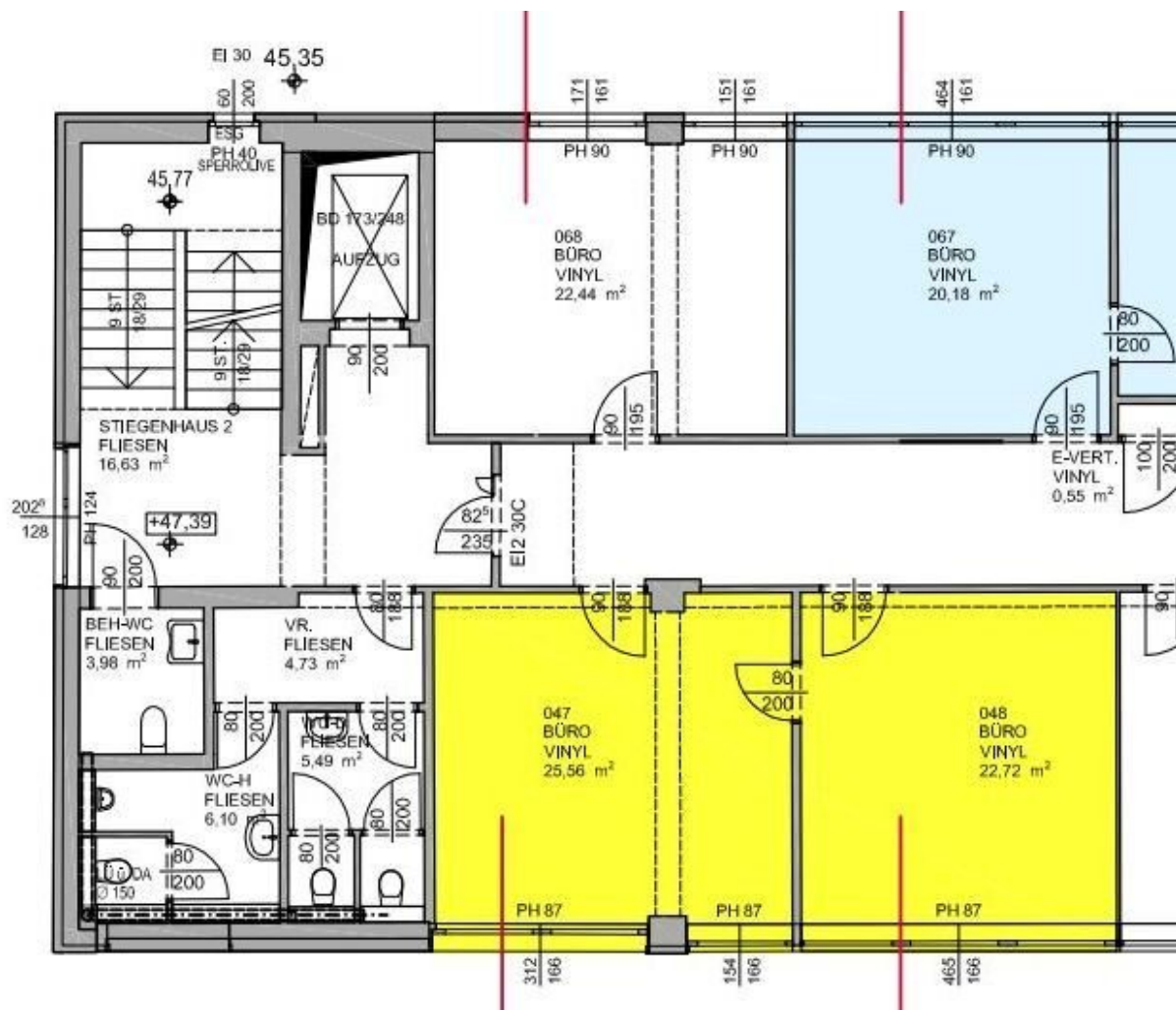


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien







Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Reuhänder-Nummer

46762v

Firmenbuchnummer

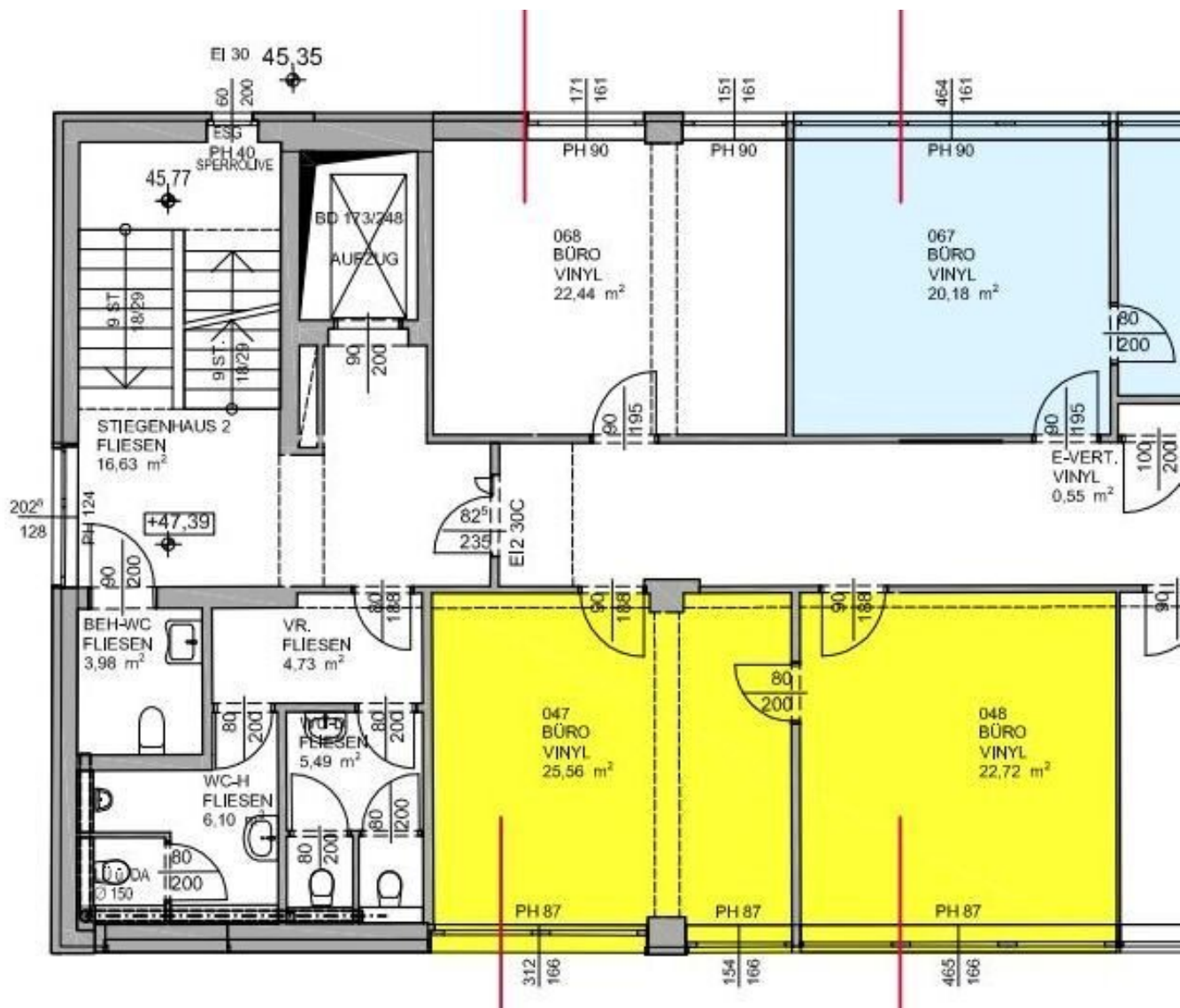
gültig bis

12/2025



**IMMY 2025 SILBER
Makler**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Objektbeschreibung

Modern, flexibel und zentral bei der U-Bahn gelegen: 2 zentral begehbare Büros mieten & Allgemeinräume mitnutzen.

Das moderne Bürohaus befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien umweit des Kaufparks Alt Erlaa und bietet somit eine ausgezeichnete Nahversorgung (Billa, Apotheke, Bank, ect.), sowie eine optimale Anbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz - **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Minuten erreichbar** -, als auch für den Individualverkehr - **Südosttangente bzw A2; Altmanssdorferstraße.**

Derzeit stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung:

> 2.OG: 48,28 m² aufgeteilt auf 2 zentral begehbare Zimmer: 25,56 m² und 22,72 m²

> zzgl. mitnutzbarer Gemeinschafts-Allgemeinbereich bestehend aus 2 Sanitärgruppen (2 Herren-WCs inkl. 2 Pissoirs, 4 Damen-WCs, 1 behindertengerechtes WC) und Teeküche mit Essplatz

sowie zusätzlich

> 2.OG: 1 Büro-Tops mit je 2 Zimmern

> 2.OG: 1 Büro-Top mit je 3 Zimmern

Ausstattung Büroräume:

> Klimaanlage (individuell steuerbar)

> Leerverrohrung (Glasfaseranschluss im Geschoß)

> Moderner Vinylböden in Holzoptik

> Abgehängte Decke mit Beleuchtung

> Brandmeldeanlage

weilers

- > Personenlift
- > Lastenlift (bis zu 1.000kg)

Ein Stellplatz am Areal kann zusätzlich um € 83,- zzgl. € 16,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust. angemietet werden.

Lagerflächen können im 1.OG angemietet werden.

Es sind Einheiten von 5 m² bis 20 m² verfügbar. Details auf Anfrage.

FACTS:

- > Nettomiete Büroflächen: € 13,90/m² p.M. zzgl. BK € 3,30/m² p.M.
- > **Nettomiete Büro, Netto-BK, allg. Allgemeinteil: € 1.073,20 p.M.**
- > Heizung Akonto: netto € 3,00/m² p.M. sohin: € 144,84 p.M.
- > **Mietvertrag: unbefristet mit 18 Monaten Kündigungsverzicht**
- > Indexanpassung - jährlich zum 1.1.
- > Kautiön: 4 BMM gerundet (= € 6.400,-)
- > Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Hinweis: Bei den möblierten Bildern handelt es sich um KI-Homestaging.

Wir beraten Sie gerne, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr direkter Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap