

**Moderne 366m<sup>2</sup> Büroeinheit im Gewerbepark Inzersdorf -  
1230 Wien**



**Objektnummer: 7137**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 365,65 m <sup>2</sup>            |
| Bürofläche:                   | 365,65 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 10                               |
| WC:                           | 4                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaltmiete (netto)             | 2.559,55 €                       |
| Kaltmiete                     | 3.064,15 €                       |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 7,00 €                           |
| Betriebskosten:               | 438,78 €                         |
| Heizkosten:                   | 292,52 €                         |
| USt.:                         | 671,33 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

12.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

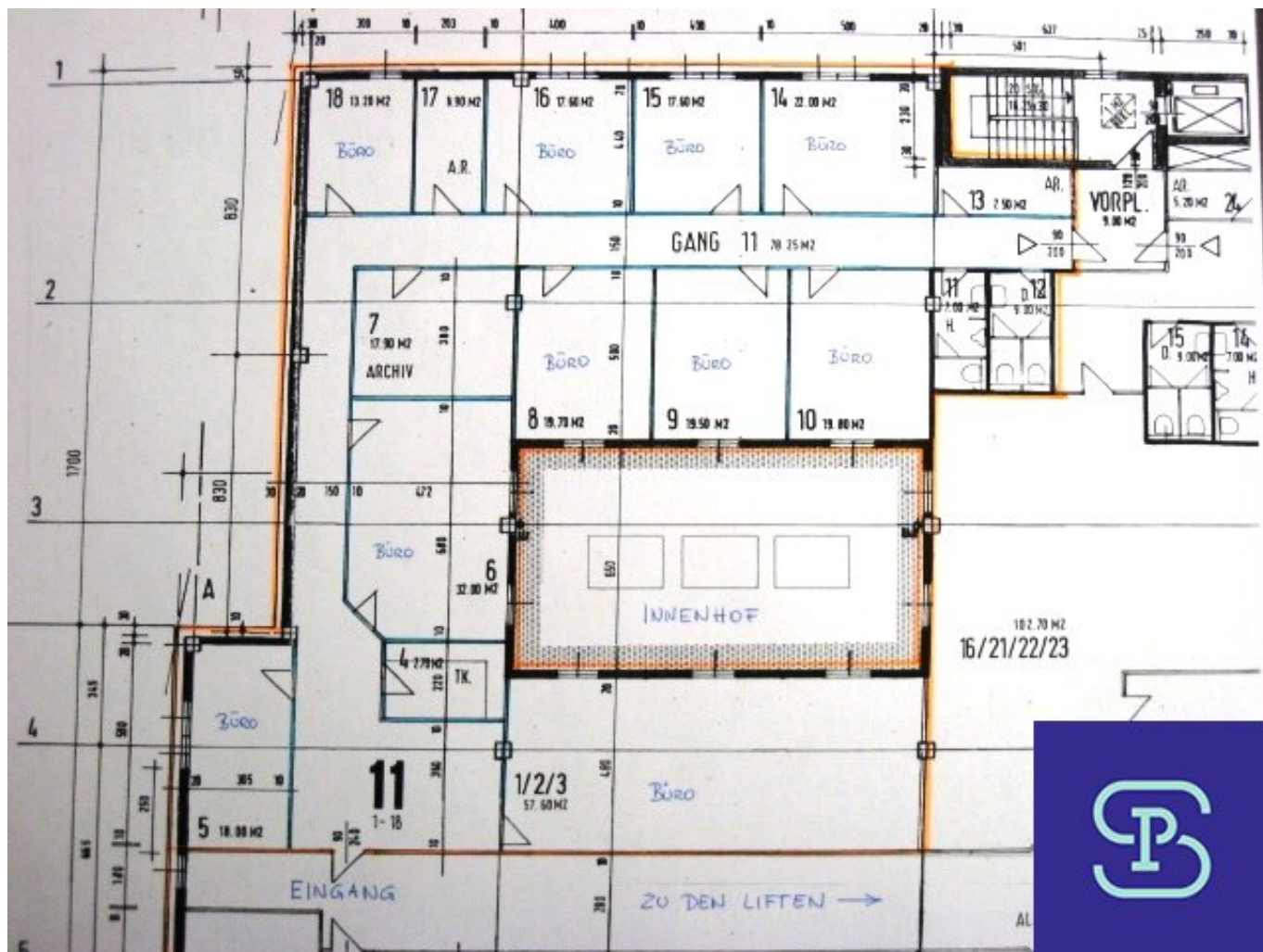


**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG







## Objektbeschreibung

### **Neuwertige 366m<sup>2</sup> Büroeinheit in einem modernen Bürogebäude im Gewerbepark Inzersdorf.**

Das angebotene Büro befindet sich im 3. Liftstock und besteht aus 2 gr. Räumen mit 57m<sup>2</sup> und 32m<sup>2</sup> sowie 8 Räumen zw. 14m<sup>2</sup> - 22m<sup>2</sup>. Zusätzlich verfügt die Einheit über alle Nebenräume wie Archivraum, Teeküche sowie Sanitärräumlichkeiten,. Alle Räume sind von einem zentralen Vorraum begehbar.

Änderungswünsche wie Raumteiler o.ä. können nach Absprache berücksichtigt werden.

**Ausstattung:** Modernes Bürohaus mit Hauszentralheizung, Büroteppichen, Deckenleuchten, komplette Kabelkanäle und Verrohrungen, 2 Lifte, extra Sanitärräumen für Kunden (auch behindertengerecht) usw.

Optional kann 1 PKW-Stellplatz zusätzlich angemietet werden. (Monatlich € 85,- + 20% USt.)

Sehr gute Verkehrsanbindung durch den zentralen Standort Nähe Anschlussstelle Inzersdorf (A23, A2 und S1). Öffentlich ist der Standort mit der Autobuslinie 16A erreichbar.

### **Weitere Büroeinheiten von 155m<sup>2</sup> - 580m<sup>2</sup> sind in diesem Objekt verfügbar!**

Diese Büroeinheit wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

### **Gesamtmiete inkl. Bk, Lift, Heizung und 20% USt. € 4.028,-**

(HMZ € 2.559,55 + Bk € 438,78 + Lift € 65,82 + HZg. € 292,52 + 20% USt. € 671,33)

Kaution 16.120,-

Vermittlungshonorar € 10.070,- zuzügl. 20% USt.

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von*

weniger als 2 Jahren, bzw. 2 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 2 Jahren, jedoch nicht mehr als 3 Jahren. Bei einer Befristung über 3 Jahren sowie bei unbefristeten Verträgen sind 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. fällig. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete inkl. Betriebskosten. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap