

**Linzer Straße: Belagsfertiger 134m<sup>2</sup> Büro-Erstbezug +  
10m<sup>2</sup> Lager im Neubau Bj. 2024 - 1140 Wien**



**Objektnummer: 7236**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 144,41 m <sup>2</sup>            |
| Lagerfläche:                  | 10,13 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 134,28 m <sup>2</sup>            |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaltmiete (netto)             | 1.700,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.962,83 €                       |
| Betriebskosten:               | 245,50 €                         |
| USt.:                         | 392,57 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

7.066,19 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



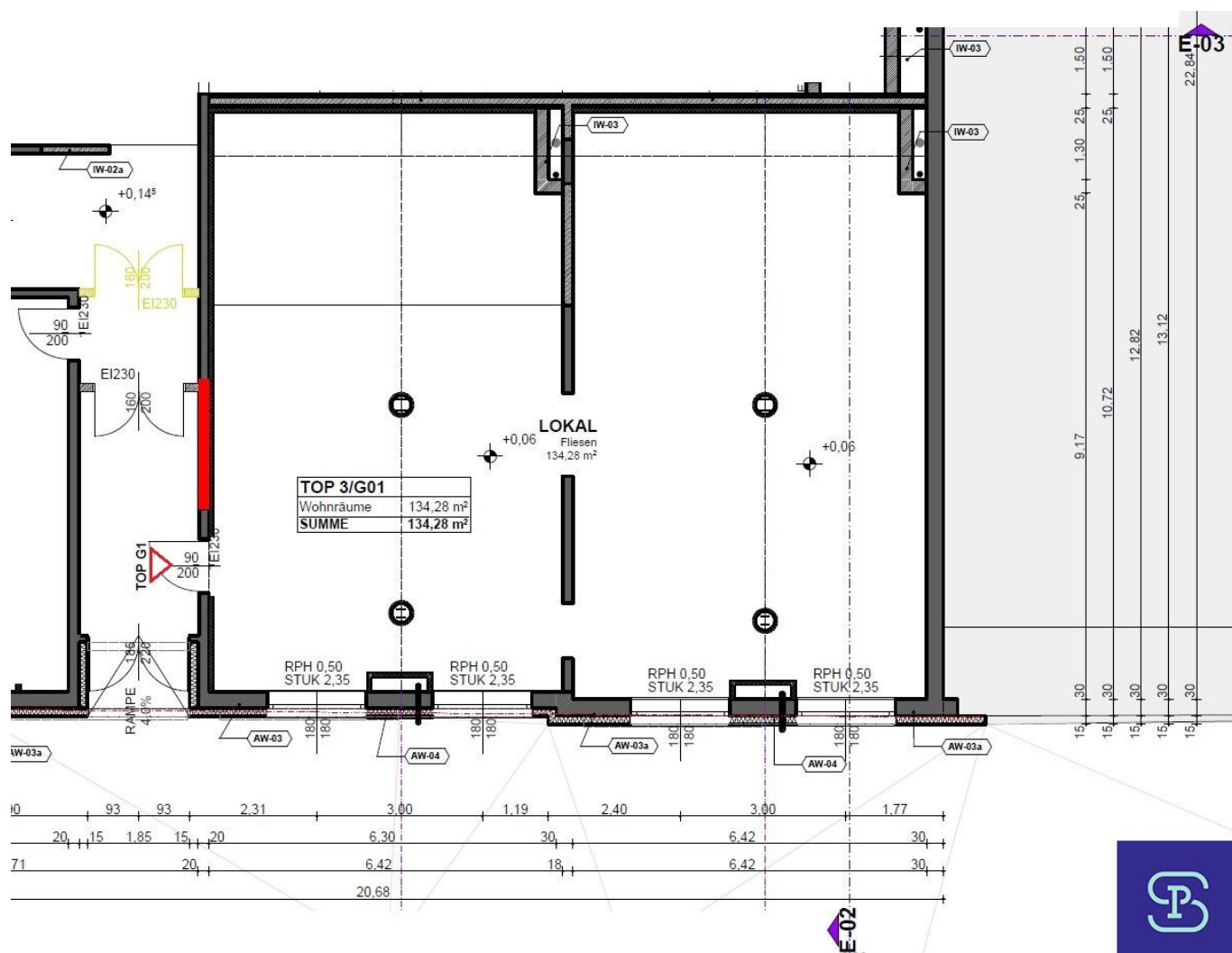
### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

### **Straßenseitiger 134m<sup>2</sup> Gewerbe-Erstbezug im Erdgeschoß für Büro, Praxis oder Geschäftslokal!**

In diesem soeben neu errichteten Neubauprojekt gelangt diese straßenseitige Gewerbefläche mit 134m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> Lager zur langfristigen Vermietung. Das Mietobjekt befindet sich im Erdgeschoß, ist mit großen Fensterflächen zur Linzer Straße ausgerichtet und besteht aus 2 großen Räumen (teilbar) und 1 WC sowie ca. 10,13m<sup>2</sup> Lager im Keller,.

**Ausstattung:** Neubau-Erstbezug Bj. 2024 in belagsfertigem Zustand mit Hauszentralheizung mit Fernwärme (Fußbodenheizung), 1 WC, Lift, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum,.

Gute und frequentierte Lage mit sehr guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinien 49, 52 und den Autobuslinien 47A und 51A mit Anbindung zur U3 und U4.

**Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt die geplante Nutzung/Branche an!**

Die Gewerbefläche wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (10 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 20% USt. € 2.355,40**

(HMZ netto € 1.700,- + Bk € 245,50 + Lift € 17,33 + 20% USt. € 392,57)

Kaution € 9.450,-

Vermittlungsprovision 3MM (€ 5.888,49 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. Bei Objekten mit Ablöse addieren sich zusätzlich 5% der Ablösesumme zur errechneten Nettoprovision. 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap