

## **Großzügiges 4-Zimmer Büro mit Atrium direkt am Bahnhof-Liesing**



**Objektnummer: 5237/1243**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	101,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	101,68 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	101,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.524,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.838,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,85 €
<b>Heizkosten:</b>	236,03 €
<b>USt.:</b>	415,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die Abwicklung des Mietvertrages und der Übergabe fällt eine Pauschale von EUR 285,00 an.

### Provisionsangabe:

7.470,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Wir suchen für ein Büro mit 3 klimatisierten und lichtdurchfluteten Arbeitsräumen, einen großem Eingangsbereich und einem überdachten Atrium (derzeit mit Whirlpool ausgestattet) den oder die Mieter, die Ihre Zeit bei der Arbeit mit Fernblick produktiv verbringen wollen.

Das Büro ist in aktueller Raumaufteilung und Gestaltung einzigartig, insbesondere durch das großzügige Atrium mit Whirlpool. Die Aufteilung lässt daher viele Möglichkeiten der repräsentativen Nutzung zu.

Die Lage am Liesinger Platz ist verkehrstechnisch optimal. Die Infrastruktur (Bäckerei, Fleischhauer, Lebensmittelgeschäfte, Trafik) ist sehr gut. Die Schnellbahn und Busse halten vor der Türe. Ein großes Parkhaus ist unmittelbar angrenzend. Das Büro ist daher für Kunden sehr gut erreichbar.

Eine Umgestaltung der Räumlichkeiten (zB Verkleinerung der Küche ist möglich).

### **Raumaufteilung:**

- 3 Büroräume (klimatisiert) - jeweils ca. 12m<sup>2</sup>
- Vorzimmer
- WC mit Dusche
- Atrium mit Whirlpool

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir drei Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung.

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 <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap