

**UNBEFRISTET INKL. HEIZKOSTEN 230 m<sup>2</sup>  
BÜROFLÄCHE/KANZLEI/PRAXIS AUF 2 ETAGEN MIT  
GR.TERRASSE**



**Objektnummer: 19109**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Art:              | Büro / Praxis        |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1230 Wien            |
| Baujahr:          | 1995                 |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Alter:            | Neubau               |
| Nutzfläche:       | 230,00 m²            |
| Zimmer:           | 6                    |
| WC:               | 2                    |
| Terrassen:        | 2                    |
| Heizwärmebedarf:  | B 47,01 kWh / m² * a |
| Kaltmiete (netto) | 2.185,00 €           |
| Kaltmiete         | 2.806,00 €           |
| Miete / m²        | 9,50 €               |
| Betriebskosten:   | 621,00 €             |
| USt.:             | 561,20 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien





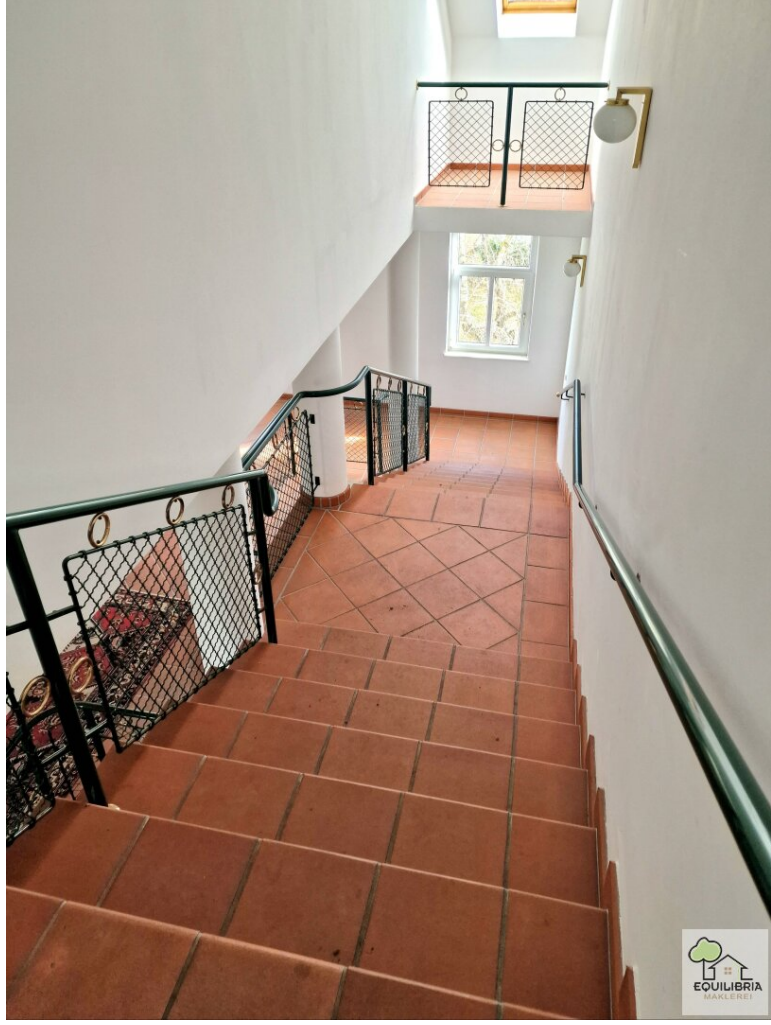






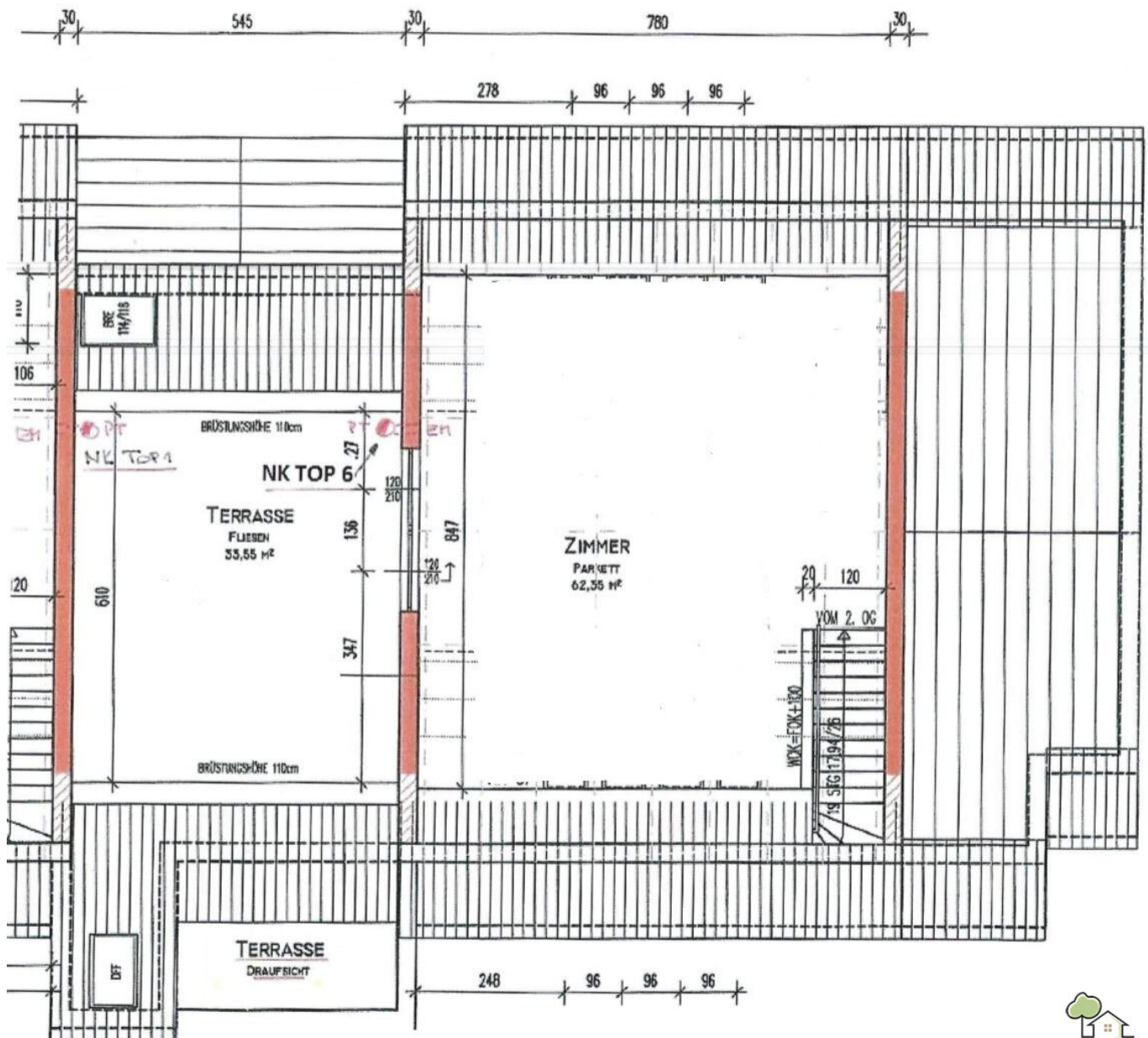
















## Objektbeschreibung

**SIE, ALS UNTERNEHMER, SUCHEN AB SOFORT EIN GROSSES BÜRO/KANZLEI ODER EINE ARZTPRAXIS IN EINEM ANSPRECHENDEM GEBÄUDE MIT UNBEFRISTETER VERMIETUNG?**

LAGE UND UMGEBUNG:

Die Lage ist öffentlich mit der **U6 Siebenhirten** oder **Perfektastrasse**, oder mit der **Badner Bahn** Vösendorf-Siebenhirten sehr gut erreichbar. Durch die Nähe zur A2 Südbahn und zur Triester Straße (Badner Bahn) ergibt sich eine hervorragende Anbindung an den Süden Wiens.

**Durch den gepflegten Stil des Hauses und der Büros bieten sich diese Räumlichkeiten auch für eine Nutzung als Kanzlei oder Arztpraxis mit Kunden/Patientenverkehr an.**

Das gesamte Gebäude erscheint in einem eleganten, dem Zeitgeist angepassten Stil. Die Bürofläche von ca.

230 m<sup>2</sup> teilt sich auf zwei Etagen.

**Untergeschoß:**

- 5 geräumige Büros
- eine moderne Teeküche
- eine Damen- und eine Herrentoilette
- sowie die erste Terrasse

**Obergeschoß:**

- eine große klimatisierte Galerie mit ca. 62m<sup>2</sup> (als großzügiger Aufenthalts- oder Seminarraum bestens geeignet)

- Ausgang auf eine weitere große Terrasse (die man herrlich für Firmenevents nutzen kann).

Bei der Ausstattung der Büros wurde sehr großen Wert auf ein stilvolles Ambiente und eine praktische Nutzbarkeit gelegt. So findet man in allen Büros ausreichend Steckdosen, eine Datenverkabelung, sowie einen Festnetz-Anschluss.

Die hellen Räume sind alle mit "augenschonenden" Arbeitsleuchten ausgestattet, eine natürliche Belichtung ergibt sich aus den großzügigen Fenstern.

#### **PREISINFORMATION:**

**Die NETTOMIETE beträgt EUR 2806,- (inkl. BK, Heizkostenpauschale)**

Die Bruttomiete inkl. 20%USt EUR 3367,-

**Für weitere Fragen und Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne Herr Martin LOIBELSBERGER unter 0664 750 38 825 zur Verfügung!**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

##### **Kinder & Schulen**

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

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap