

**ERSTBEZUG ! modernes Büro direkt in der
Klosterneuburger Straße gelegen**



Objektnummer: 6202/200291

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	64,33 m ²
Bürofläche:	64,33 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.047,40 €
Betriebskosten:	147,40 €
USt.:	209,48 €
Provisionsangabe:	

3.770,64 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Gruber

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

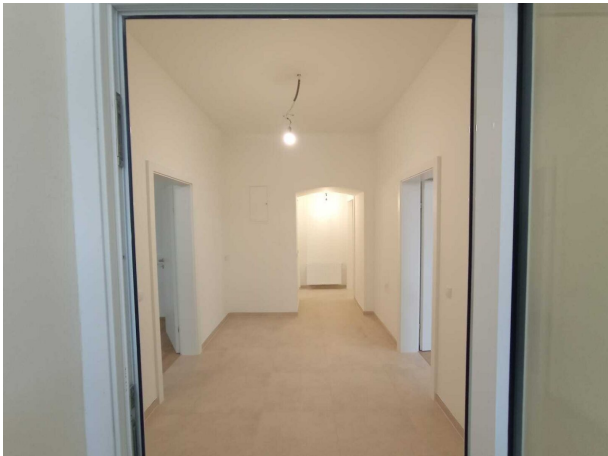
T +43 1 713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt **eine neu renoviertes Büro - (Ecke Klosterneuburger Straße / Spaungasse** und gliedert sich wie folgt:

zwei getrennt begehbare Büroräume, einer Teeküche, einen Abstellraum , einem WC und einem **geräumigen Vorraum**, der auch **Platz für einen kleinen Arbeitsplatz bietet**.

Durch die Ecklage ist eine **sehr gute Präsenz** Richtung **Klosterneuburger Gasse gegeben**. Es wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** angeboten.

Das Büro wurde gerade neu renoviert und steht ab Mai 2025 zur Verfügung - Ablöse wird keine verlangt!

Im Haus erfolgen **gerade verschieden Umbau - bzw Ausbaumassnahmen** (zb. DG Ausbau, Lifteinbau) statt.

Der Eigentümer gewährt **über diesen Zeitraum eine Mietreduktion!**

Direkt auf der **Klosterneuburgerstraße** befinden sich mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Verkehrsverbindungen: U4, U6

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Unser Büro ist von 11. 04.2025 bis einschließlich 17. 04.2025 geschlossen. Gerne stehen wir Ihnen ab 22.04.2025 wieder zur Verfügung!

Wir wünschen Ihnen frohe Ostern !

Terminvereinbarungen unter 01/713 58 22 Trimondreal "Unsere Homepage wird täglich mit neuen Objekten aktualisiert"

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter www.trimond.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap