

**Bürofläche in Wien 23 - perfekt angebunden - veränderbar  
- flexible Konditionen!**



Hausansicht - Totale mit Zufahrt

**Objektnummer: 7311/537**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1230 Wien                  |
| <b>Zustand:</b>              | Modernisiert               |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 351,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | 351,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Bürofläche:</b>           | 351,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Zimmer:</b>               | 9,50                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 3.159,00 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>             | 3.732,85 €                 |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 9,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 473,85 €                   |
| <b>Heizkosten:</b>           | 737,10 €                   |
| <b>USt.:</b>                 | 883,99 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                            |

14.701,86 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



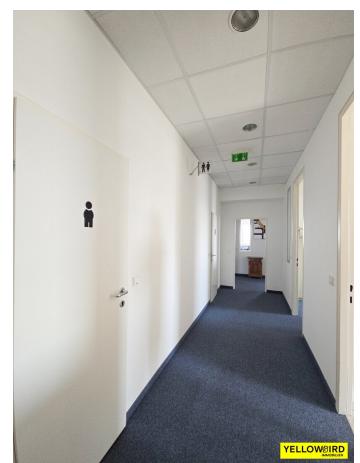
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

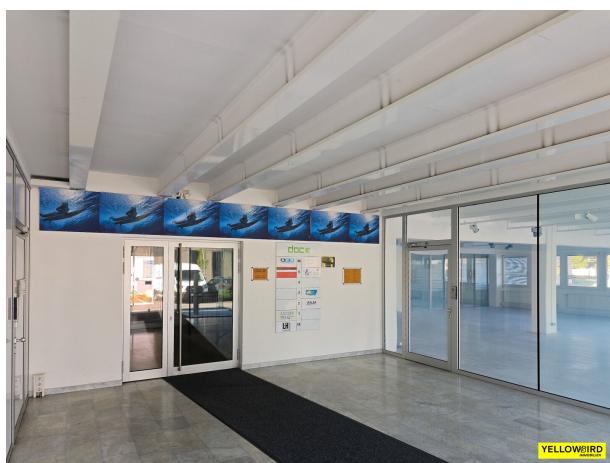
H +436609194843

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur





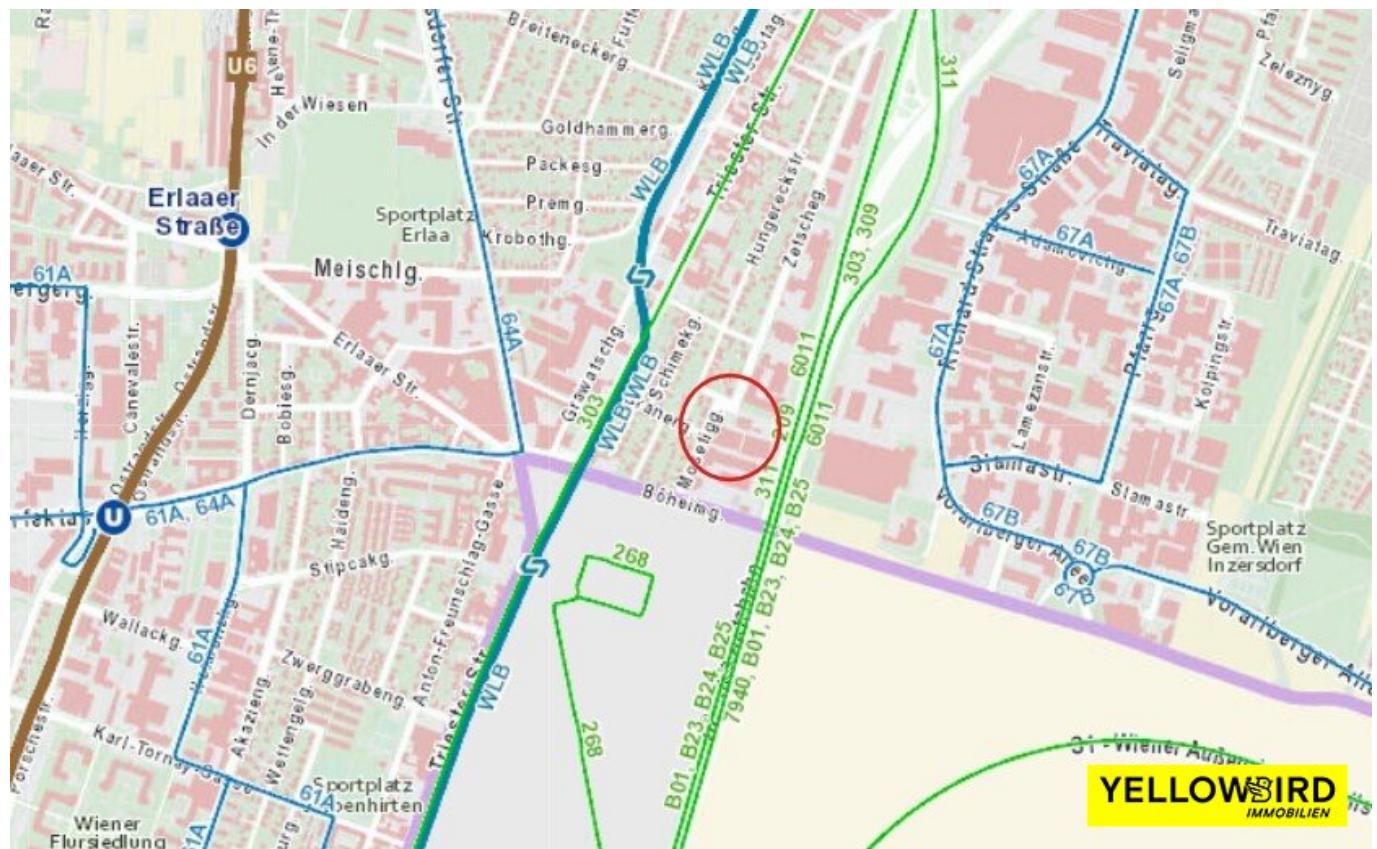


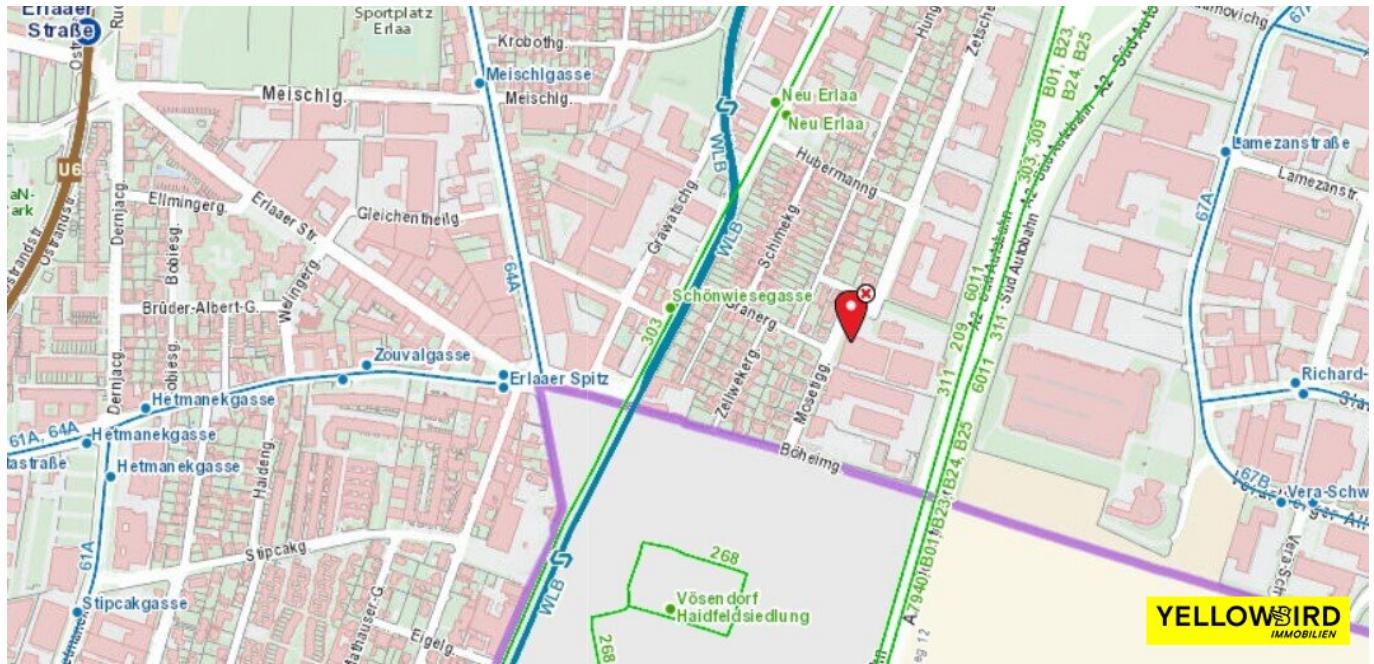


**YELLOWIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine räumlich individuell veränderbare Bürofläche in Wien 23 - Mosetiggasse !

## Highlights:

- kombinierbar mit anderen Büros bzw. Gewerbeträchen oder Lagern
- veränderbare Grundrisse
- flexible Konditionen
- sehr gute Anbindung: Triesterstraße - A2 Südautobahn - U6/Badner Bahn/64A
- Parkplätze reichlich am Gelände vorhanden (gebührenfrei)
- zeitgemäße Büroinfrastruktur
- Glasfaser Highspeed A1/Colt im Haus verfügbar

## Eckdaten Büro:

- 352m<sup>2</sup>
- +9 Räume (Teilbarkeit gegeben)
- Klimaanlage
- Außenabschattung

- Fernblick

**Hinweis: VIDEOLINK möglich!**

**Kosten (Netto):**

HMZ: € 3.159,00.-

BK: € 473,85.-

BK Heizung € 386,10.-

BK Kühlung € 351,00.-

BK Strom € 100,00.-

**Gesamtmiete: € 4,469,95.-**

**NEBENKOSTEN:**

Kaution: 2 BMM

Provision: 3 BMM + USt.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap