

**Büro- & Lagerfläche nahe der U6-Station Perfektastraße ab sofort zu vermieten - TOP 1+6**



**Objektnummer: 199396977**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	470,84 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	211,79 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	259,05 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.078,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.078,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,91 €
<b>USt.:</b>	1.215,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1















**TOP 6 - gesamt**  
241,47 m<sup>2</sup>

BÜRO - 125,12 m<sup>2</sup>  
HALLE - 116,35 m<sup>2</sup>

**TOP 1 - gesamt**  
228,07 m<sup>2</sup>

BÜRO - 131,43 m<sup>2</sup>  
HALLE - 96,64 m<sup>2</sup>

**TOP 6 - gesamt**  
241,47 m<sup>2</sup>

BÜRO - 135,12 m<sup>2</sup>  
HALLE - 116,35 m<sup>2</sup>

**TOP 2 - gesamt**  
341,37 m<sup>2</sup>

BÜRO - 155,92 m<sup>2</sup>  
HALLE - 148,21 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## IHR PERFEKTER FIRMENSTANDORT

Zur Vermietung gelangt eine sehr hochwertig ausgestattete Kombination aus Büro und Lagerhalle in der Nähe der U6-Perfektastraße im Gewerbegebiet Liesing.

Das Objekt ist aktuell noch vermietet und nach Vereinbarung beziehbar. Die Einheit wurde sehr hochwertig mit schönen Fliesen im Foyer sowie mit schönem Laminat in den Büros ausgestattet. Ebenfalls steht eine mit Kühlschrank und Mikrowelle ausgestattete Teeküche zur Verfügung.

Beheizt wird das gesamte Objekt (Büro + Halle) mittels Fernwärme. Die Kosten werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Aktuell sind die beiden nebeneinander liegenden Einheiten Top 1 und Top 6 mittels einer Verbindungstüre verbunden und kann die zusammengelegte Einheit bei Bedarf gerne weiterhin gemeinsam angemietet werden.

Nachfolgend eine Aufstellung der entsprechenden Flächen:

### **Top 1:**

Büro: 132,68 m<sup>2</sup>

Halle: 95,44 m<sup>2</sup>

Gesamt: 228,12 m<sup>2</sup>

### **Top 6:**

Büro: 126,37 m<sup>2</sup>

Halle: 116,35 m<sup>2</sup>

Gesamt: 242,72 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche Top 1+6 zusammengelegt:**

Büro: 259,05 m<sup>2</sup>

Halle: 211,79 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche: 470,84 m<sup>2</sup>**

**Der Grundriss der Top 1 im Überblick:**

- Foyer
- AR
- Büro 1 (16,48m<sup>2</sup>)
- Büro 2 (24,60m<sup>2</sup>)
- Büro 3 (24,52m<sup>2</sup>)
- Teeküche
- WC
- Behindertengerechtes WC
- Serverraum
- Halle (95,44m<sup>2</sup> inkl. Hallen-WC)

### **Der Grundriss der Top 6 im Überblick:**

- Foyer
- WC-Herren
- WC-Damen
- Teeküche
- Büro 1 (28,95 m<sup>2</sup>)
- Büro 2 (18,16 m<sup>2</sup>)
- Büro 3 (23,24 m<sup>2</sup>)
- Büro 4 (20,00 m<sup>2</sup>)
- Serverraum

### **Die Kosten der zusammgelegten Einheiten Top 1+6 im Überblick:**

- Miete Büro + Lager: € 6.078,- netto pro Monat
- Miete 2 PKW-Stellplätze: € 240,- netto pro Monat

- Betriebskosten + Heizkosten Akonto: € 1.233,- netto pro Monat
- Gesamt: € 7.551,- netto pro Monat
- Kautio: € 28.200,- (Bankgarantie möglich)

PKW-Stellplätze: 2 Stk. verpflichtend anzumieten á € 60,00 netto (weitere Stellplätze auf Anfrage verfügbar)

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Symbolfotos der identisch ausgestatteten Nachbareinheit!

**VIRTUELLE BESICHTIGUNG der Top 1:**

<https://my.matterport.com/show/?m=Sm6w3UKQ2J4>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

**VIRTUELLE BESICHTIGUNG der Top 6:**

<https://my.matterport.com/show/?m=pCYqemM46T7>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter [0660/37 99 66 1](tel:06603799661) zur Verfügung.

Besuchen Sie auch meine Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap