Effizient, modern flexibel: 3 zentral begehbare, klimatisierte Büros - in Top-U-Bahn-Lage.

Objektnummer: 3943

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	67,64 m²
Zimmer:	3
WC:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 141,13 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	902,99 €
Kaltmiete	1.446,52 €
Betriebskosten:	213,07 €
USt.:	289,30 €

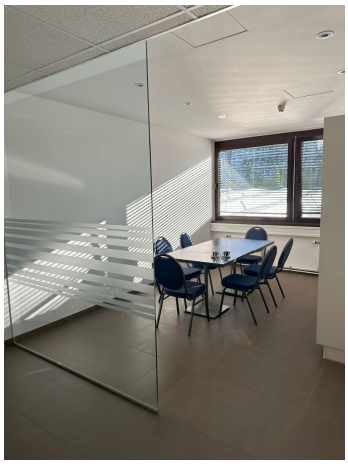
Provisionsangabe:

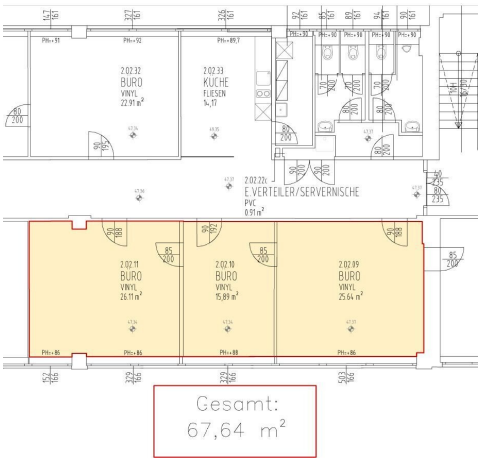
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

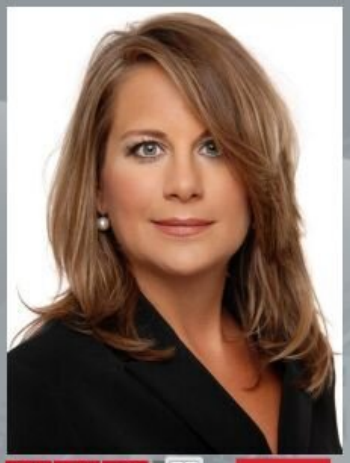
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien




2.02.32
BÜRO
VINYL
22.91 m²
2.02.33
KÜCHE
FLIESEN
2.02.22
E.VERTEILER/SERVERNISCHE
PVC
0.91 m²
2.02.11
BÜRO
VINYL
26.11 m²
2.02.10
BÜRO
VINYL
15.89 m²
2.02.09
BÜRO
VINYL
25.64 m²
Gesamt:
67,64 m²

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis
12/2025

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

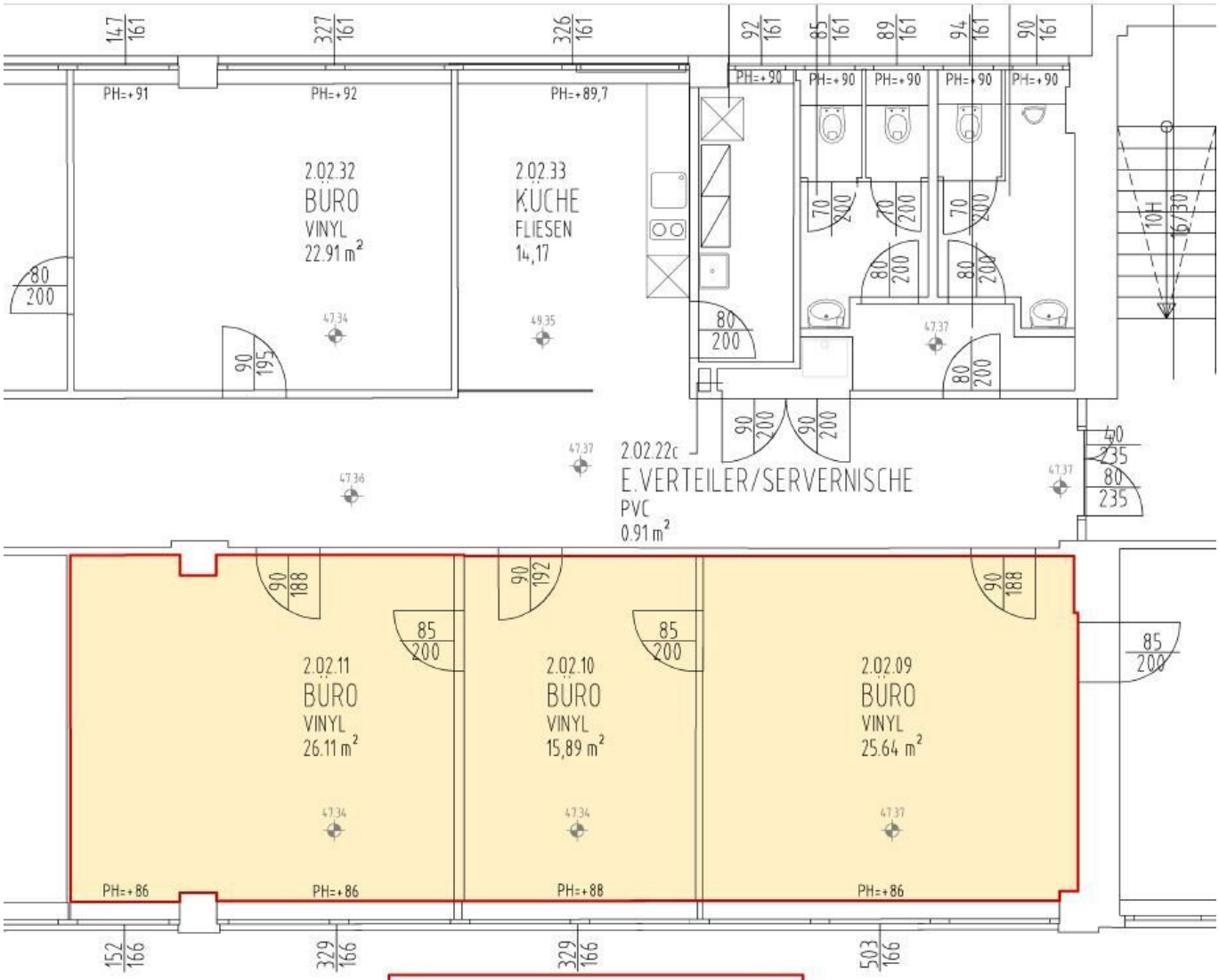
Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

WKO
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Gesamt:
67,64 m²

Objektbeschreibung

Effizient, modern & flexibel: 3-Zimmer-Büro mieten und Allgemeinräume mitnutzen

Das moderne Bürohaus befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien umweit des Kaufparks Alt Erlaa und bietet somit eine ausgezeichnete Nahversorgung (Billa, Apotheke, Bank, ect.), sowie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Minuten erreichbar**, sowie an die Südosttangente bzw A2 über die Altmanssdorferstraße.

Derzeit stehen **Büroflächen von 45 m² bis 67 m²** zur Verfügung:

> 2.OG, Top mit 67,64 m²: 3 zentralbegehbare Büroräume, welche zusätzlich intern jeweils mit einer verschließbaren Bürotüre verbunden sind

> € 902,99 Miete netto

> € 213,07 BK-Akonto netto

> sowie zusätzlich € 330,46 netto für den mitnutzbarem Gemeinschafts-Allgemeinbereich beinhaltend 2 Sanitärgruppen (2 Herren-WCs inkl. 2 Pissoirs, 4 Damen-WCs, 1 behindertengerechtes WC) und Küchenbereich

> € 236,74 Akonto Fernwärme

Top-Ausstattung:

> **Klimaanlage, in jedem Raum individuell steuerbar**

> **Neue Internorm-Fenster mit Dreischeibenverglasung mit integrierter Jalousie im Scheibenzwischenraum**

> EDV-Leerverrohrung - Kabelkanäle entlang Parapet

> Glasfaseranbindung im Geschoß

> Fußboden in Holzoptik

Weiters:

> Personenlift

> Lastenlift (bis zu 1.000kg)

> Brandmeldeanlage

Stellplätze können je nach Verfügbarkeit um je € 76,- + € 12,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust. angemietet werden.

Lagerflächen können im 1.OG angemietet werden.

Einheiten von 5 m² bis 17 m² verfügbar. Details auf Anfrage.

FACTS:

> Nettomiete Büroflächen: € 13,35/m² p.M.zzgl. Netto-BK € 3,15/m² p.M.

> Heizung Akonto netto € 3,50/m² p.M.

> Anteiliger Allgemeinbereich (Sanitärräume, Küche, ect.): € 330,46

> Nettomiete Büro, allg. Allgemeinteil: € 1.446,52 zzgl. 20% Ust.

> Mietvertrag: **unbefristet mit Kündigungsverzicht**

> Indexanpassung- jährlich zum 1.1.

> Kaution: 4 BMM gerundet

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Wir beraten Sie gerne, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664/601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap