

## Moderne Bürofläche nahe U6 Perfektastraße



REAL ESTATE  
**colourfish**

**Objektnummer: 7380**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.464,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.860,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	396,00 €
<b>USt.:</b>	372,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

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





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr freundliche und helle ca. 115 m<sup>2</sup> große Bürofläche in direkter Nähe zur U6-Station "Perfektastraße". Die Fläche teilt sich auf in einen großzügigen offenen Bereich sowie einen abgetrennten Büroraum. Die Sanitäreinheiten werden gemeinschaftlich benutzt. Die Teeküche wird baulich in die Einheit integriert.

Die Büroliegenschaft befindet sich im etablierten Gewerbe- und Industriegebiet Liesing im Süden von Wien. Dieser Standort zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an den Individualverkehr als auch an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Die fußläufige Erreichbarkeit zu verschiedenen Nahversorgern vervollständigt den Standort.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

1.OG, Top 1.3: ca. 120 m<sup>2</sup> - netto € 12,20/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 3,30/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto netto € 0,45/m<sup>2</sup>/Monat

Stromkostenkonto netto € 0,25/m<sup>2</sup>/Monat

*Lagerhalle mit Rolltor:*

*EG ca. 273 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 30 m<sup>2</sup> Hallenbüro - netto € 7,20/m<sup>2</sup>*

*Nettomiete und Betriebskosten werden nachgereicht!*

Parkplätze können optional zu netto € 75,00/Stellplatz pro Monat angemietet werden.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6 Perfektastraße

Autobus: 61A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A21, A23, S1, Knoten Inzersdorf und Vösendorf

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap