

**++NEU++ Hochwertige Büroräumlichkeit, 4 getrennte
Zimmer, optimaler Grundriss!**



Objektnummer: 62698

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	187,18 m ²
Bürofläche:	187,18 m ²
Zimmer:	4
WC:	4
Heizwärmebedarf:	158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,83
Kaltmiete (netto)	2.620,00 €
Kaltmiete	2.845,00 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	225,00 €
USt.:	569,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bertrand Kaufmann, BA

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Grinzinger Strasse 119
1190 Wien





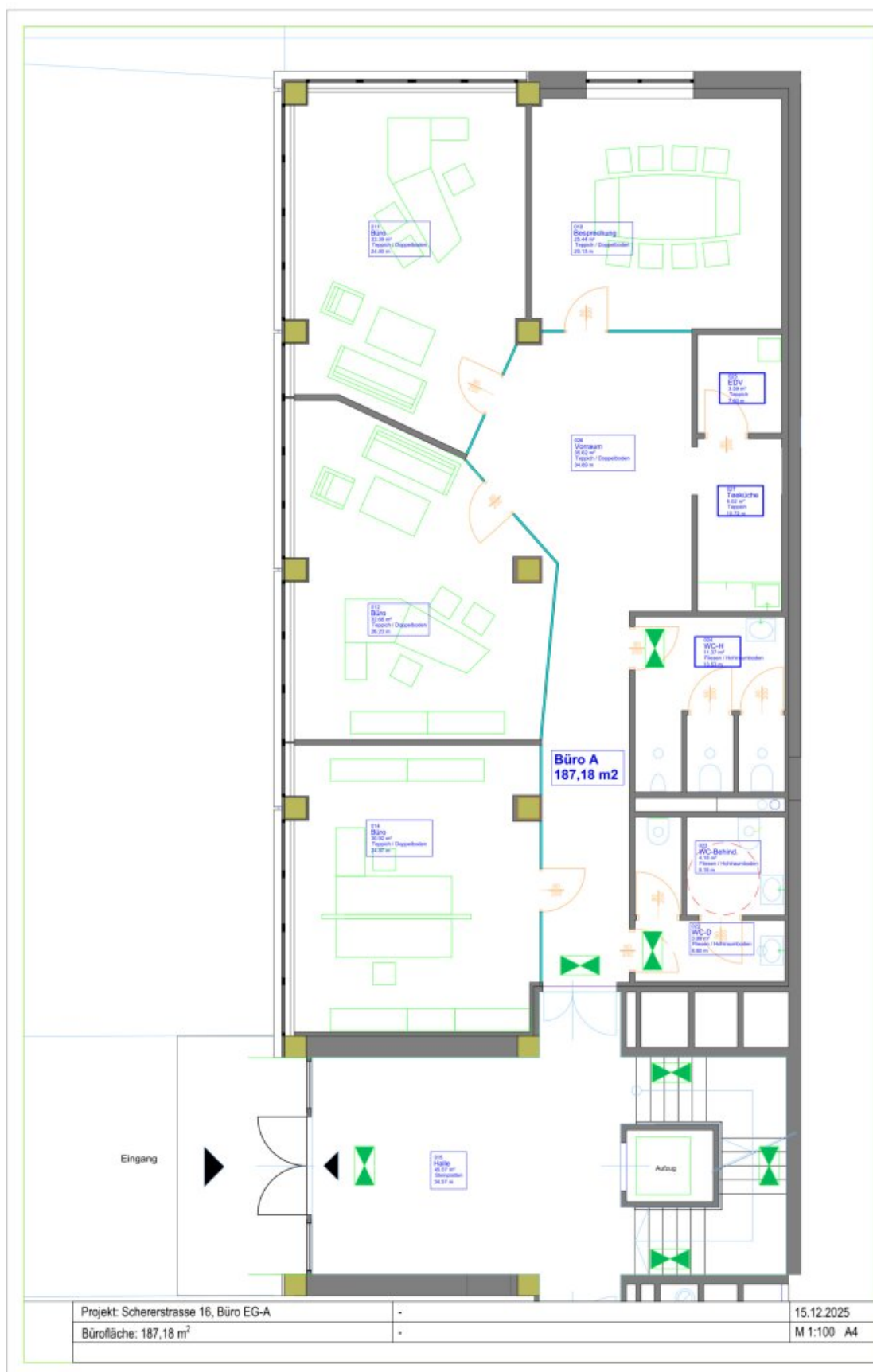












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese ca. **187 m² große, hochwertig sanierte Büroräumlichkeit** in guter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirk **gelegen**.

++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++

Räumlichkeiten:

Es stehen vier lichtdurchflutete, moderne Räume samt Teeküche, EDV-Raum und getrennten Nassräumen (inkl. behindertengerechtem WC) zur Verfügung.

Die Flächen der jeweiligen Zimmer setzen sich wie folgt zusammen:

Büro 1 -> ca. 30,92 m²

Büro 2 -> ca. 32,66m²

Büro 3 -> ca. 33,39m²

Besprechungsraum -> ca. 25,44 m²

Jede Räumlichkeit zeichnet sich durch eine helle Atmosphäre und große Glasfronten aus. Die Räume sind flexibel nutzbar und zudem sind optimale Nassräume, samt Küche und EDV-Raum verfügbar. Das Objekt liegt im Erdgeschoss eines sanierten Neubaus und ist damit barrierefrei begehbar.

- Siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation!

Zustand:

Die Räumlichkeiten befinden in einem ausgezeichneten, neuwertigen und gepflegten Zustand.

Verfügbarkeit:

nach Vereinbarung, kurzfristig verfügbar.

Haus:

Das Büro, welches im Erdgeschoss gelegen ist, befindet sich in einem gepflegten Neubau. Das Haus verfügt über einen Aufzug, eine Tiefgarage (Stellplätze verfügbar) und Kellerräumlichkeiten. Weiters ist ein Glasfaseranschluss (außerordentlich schneller Internetanschluss (bis 300 Mb/s und mehr up- und download) verfügbar.

KZF-Stellplatz:

In der Tiefgarage des Hauses können mehrere Stellplätze für 100 € netto monatlich angemietet werden. (nicht in der hier angegebenen Nettomiete inbegriffen)

Kellerräume:

Im KG des Hauses steht ein trockenes Kellerlager mit ca. 22m² zur Verfügung:

Beheiztes Lager mit ca. 22m² für 5,50 € pro m² netto (nicht in der hier angegebenen Nettomiete inbegriffen)

Verkehrsanbindung:

Die Schererstraße wird von mehreren Buslinien bedient, die in kurzer Gehweite erreichbar sind:

- **Bus 27A**
- **Bus 29B**
- **Bus N25 (Nightline) und eventuell 36B**

Diese halten an Haltestellen wie **Egon-Friedell-Gasse**, **Moritz-Dreger-Gasse** und **Rosannagasse**, die ca. **3–10 Minuten zu Fuß** von Schererstraße 16 entfernt sind.

- Die nächstgelegene U-Bahn-Verbindung zur Adresse ist die **U1**, nördliche Linie der Wiener U-Bahn:
- **Station „Großfeldsiedlung“:** etwa **10–13 Minuten zu Fuß** entfernt.
- **Wien Leopoldau (S-Bahn)** ist ebenfalls fußläufig erreichbar (**ca. 10 Minuten**) und bietet regionale sowie S-Bahn-Verbindungen (z. B. S1, S2) in und um Wien.
- Die Lage in Floridsdorf ist recht gut angebunden an die **Donauuferautobahn (A22)**

sowie an das städtische Straßennetz Richtung Zentrum oder Stadtauswärts.

- Du erreichst Schererstraße über Hauptzufahrtsstraßen wie die **Leopoldauer Straße / B3**.

Preis:

Die monatliche **Nettomiete beträgt: 2.620,52 €**

Die monatliche **Akontierung der allgemeinen Betriebskosten beträgt: 224,62 €**

Die monatliche **Akontierung der Stromkosten beträgt: 100,00 €**

Die monatliche **Akontierung der Heizkosten beträgt: 100,00 €**

Kaution: 3 MM

Provision: 3 BMM

Verfügbar ab sofort

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren:

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

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 <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap