

**Smart Office Living - ideal für Verkaufs-, Büro- oder
Dienstleistungsgewerbe - U4 fußläufig erreichbar -
Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: 8514

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Bürofläche:	122,06 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.648,00 €
Kaltmiete	1.648,00 €
USt.:	329,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

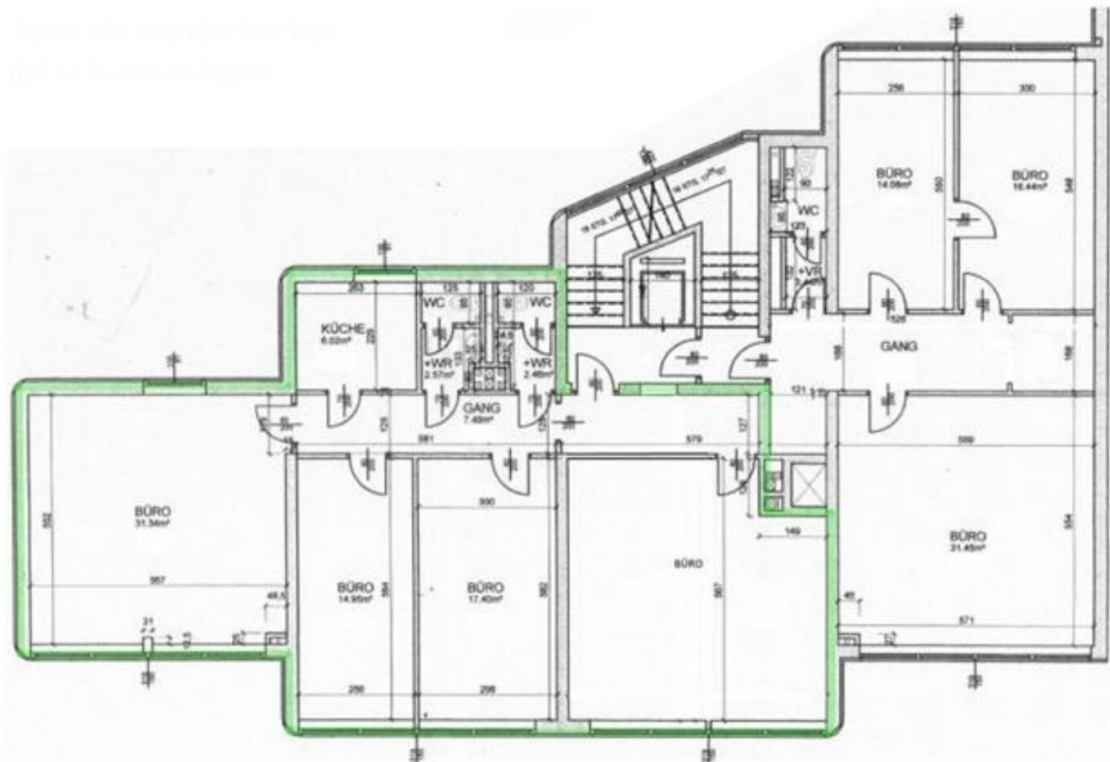
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



freundliche Büroklima

lernen ein wunderbares

licher Klimaanlage



4

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne **Gewerbefläche im 2. Obergeschoss mit ca. 122,06 m²**, ideal als Büro-, Verkaufs- oder Dienstleistungslokal. Die großzügige **straßenseitige Fensterfront** sorgt für beste Sichtbarkeit und ein helles, offenes Arbeitsumfeld. Große Glaswände sowie eine **moderne Deckenklima- und Heizlösung** schaffen ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Einheit ist **barrierefrei über Lift erreichbar**, Tiefgaragenplätze können separat angemietet werden.

Eckdaten:

- Stockwerk: 2.OG
- Mietfläche: ca. 122,06m²
- Mietzins: € 1.648 exkl. USt und BK
- Betriebskosten: € 805,60 (inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Klima & Ust.)
- Gesamtmiete inkl. BK und USt: € 2.783,20
- Kautions: 4 BMM
- Bezug: ab sofort

Lage:

Auhofstraße 170, 1130 Wien (Hietzing), in unmittelbarer Nähe zur U4 (Unter St. Veit, Ober St. Veit, Hütteldorf).

Gute Anbindung durch mehrere Buslinien, Wientalradweg und Westausfahrt (A1).

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.