

## **Büro direkt beim Quellenplatz**



**Objektnummer: 1760/1112**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 81
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	835,27 €
Kaltmiete	1.116,47 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,44 €
Betriebskosten:	281,20 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



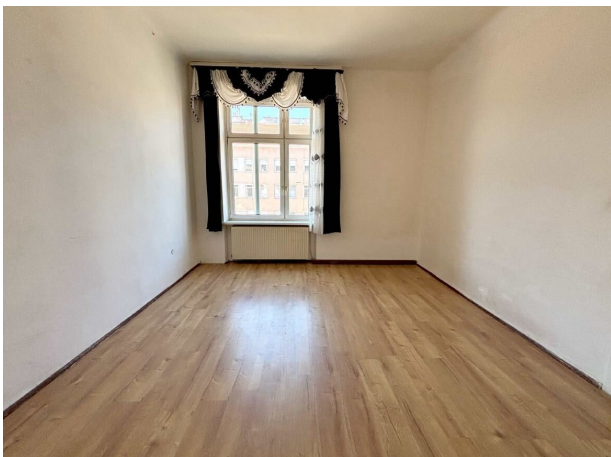
### Barbara Lindenberger-Tschugg

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

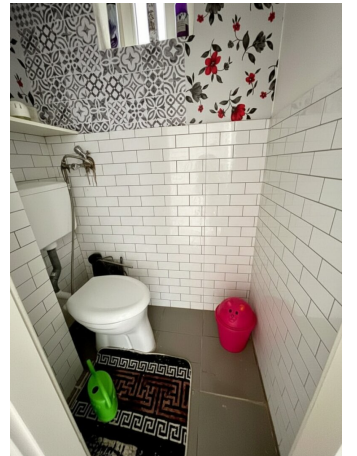
T +43 1526 26 36

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

**Vermieter renoviert auf Wunsch des Mieters | 6 Monatsmieten Kautio n | kein Kellerabteil**

**BESICHTIGUNG AM MITTWOCH 10.06. VON 16 BIS 16.30 UHR IN DER LAXENBURGERSTRASSE 81. EINFACH VORBEIKOMMEN OHNE VORANMELDUNG!!**

Willkommen in Ihrem neuen Büro im Herzen von 1100 Wien! Dieses 3 Raum Büro befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet großzügige 80m<sup>2</sup>.

**Die Miete inkl. BK beträgt derzeit EUR 1.116,47 zzgl. 20 % USt.**

Die Wohnung wird auf Wunsch des Mieters modernisiert und besticht dann durch ein zeitgemäßes Design sowie die praktische Raumaufteilung mit zwei großen Zimmern, einem Kabinett, separater Küche, Badezimmer und getrennter Toilette. Lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die großzügigen Wohnräume bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen und laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Die Beheizung erfolgt komfortabel und effizient mittels Gas-Etagenheizung, was für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Die Lage ist ideal für alle, die urbanes Leben mit guter Anbindung schätzen: Die nahegelegene U-Bahn-Station garantiert schnelle und bequeme Verbindungen in alle Teile Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Alltag angenehm und abwechslungsreich.

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.