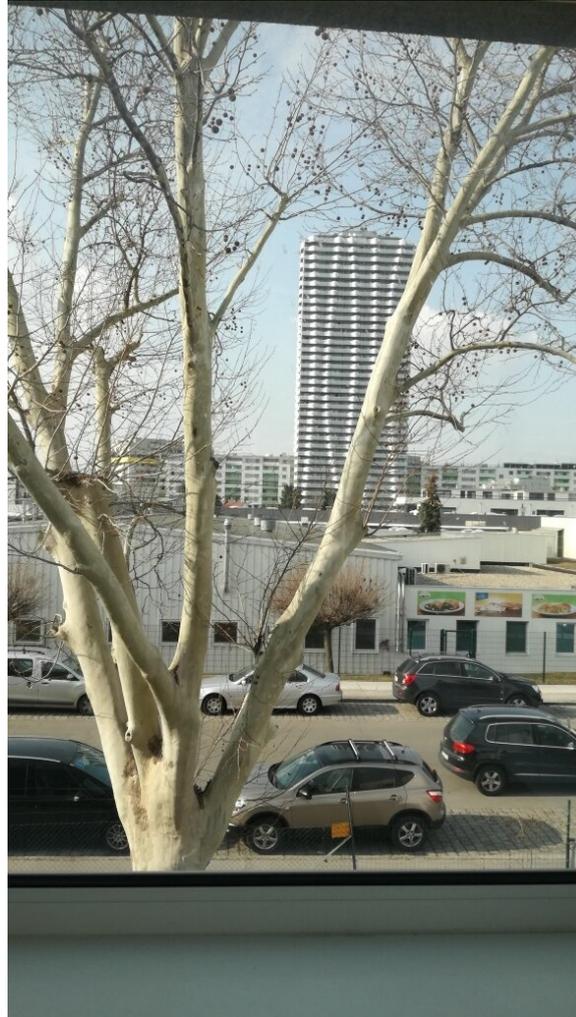


**Modernes, lichtdurchflutetes Büro in top Lage Wiens nahe
City Gate - 85m² für nur 935,00 € Miete!**



Objektnummer: 9072

Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	85,00 m ²
Gesamtfläche:	85,00 m ²
Bürofläche:	85,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	239,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	935,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Feichtinger

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H



Objektbeschreibung

Im 22. Bezirk von Wien im Gewerbegebiet Kagran beim Citygate Shopping Center kommt ein ca. **85m² großes Büro** zur Vermietung im 1. Stock ohne Lift

Die Bürofläche besteht aus 2 Räumen - **ein loftartiger Raum mit langen Fensterfronten mit ca. 60m²** sowie ein **zweiter Raum mit ca. 25m²**, ebenfalls hell und lichtdurchflutet

2 getrennte Toiletten (Damen/Herren)

eine **Teeküche mit Küchenanschlüssen** gegenüber dem kleineren Büroraum (siehe Plan)

Bodenheizung (mittels Pellets- Zentralheizung, die Ablesung erfolgt über Wärmemengenzähler)

Be- und Entlüftung über Belüftungsrohre

3-fach Fensterverglasung

auf den Betonboden wird derzeit noch ein **Laminatboden in Holzoptik grau** verlegt

Büroverrohrung mit Computeranschlüssen vorhanden

1 PKW- Abstellplatz am Freigelände ist im Mietpreis inbegriffen, weitere Parkmöglichkeiten vor der Liegenschaft vorhanden

OPTIONAL:

Anmietung eines weiteren **Büros mit ca. 90m² möglich** ebenfalls im 1. Stock des Gebäudes - Konditionen jeweils gesondert anzufragen

Mietbeginn ab **01.04.2025**

Der Mietvertrag ist befristet auf **5 Jahre mit der Option auf Verlängerung**

Miete netto: 850,- + 20% MwSt.

BK akonto: ca. 85,- + 20% MwSt.

exklusive Strom- und Heizungskosten

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% MwSt.

Provision: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% MwSt.

Bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung kontaktieren Sie mich gerne

Mag Monika Feichtinger

B.A.R! Immobilien & Verwaltung GmbH

Sterngasse 3/2/6

A- 1010 Wien

Email: office@bar-immobilien.at

Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Weiter Objekte finden Sie unter www.bar-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, Email, Telefonnummer) beantworten können! Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und der Kommunalbehörde. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Provision: Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 Bruttomonatsmieten beträgt zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap