

**#23. Bezirk!! Büro / Praxis zu vermieten!!! 360°- 3D  
Besichtigung!!#**



**Objektnummer: 53959**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 109,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.477,68 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.477,68 €                              |
| <b>USt.:</b>                         | 295,54 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Realimmo

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

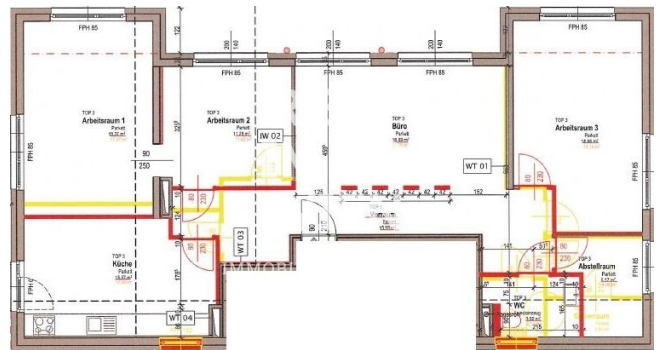
T +43 1 512 04 88  
H +43 664 486 04 98

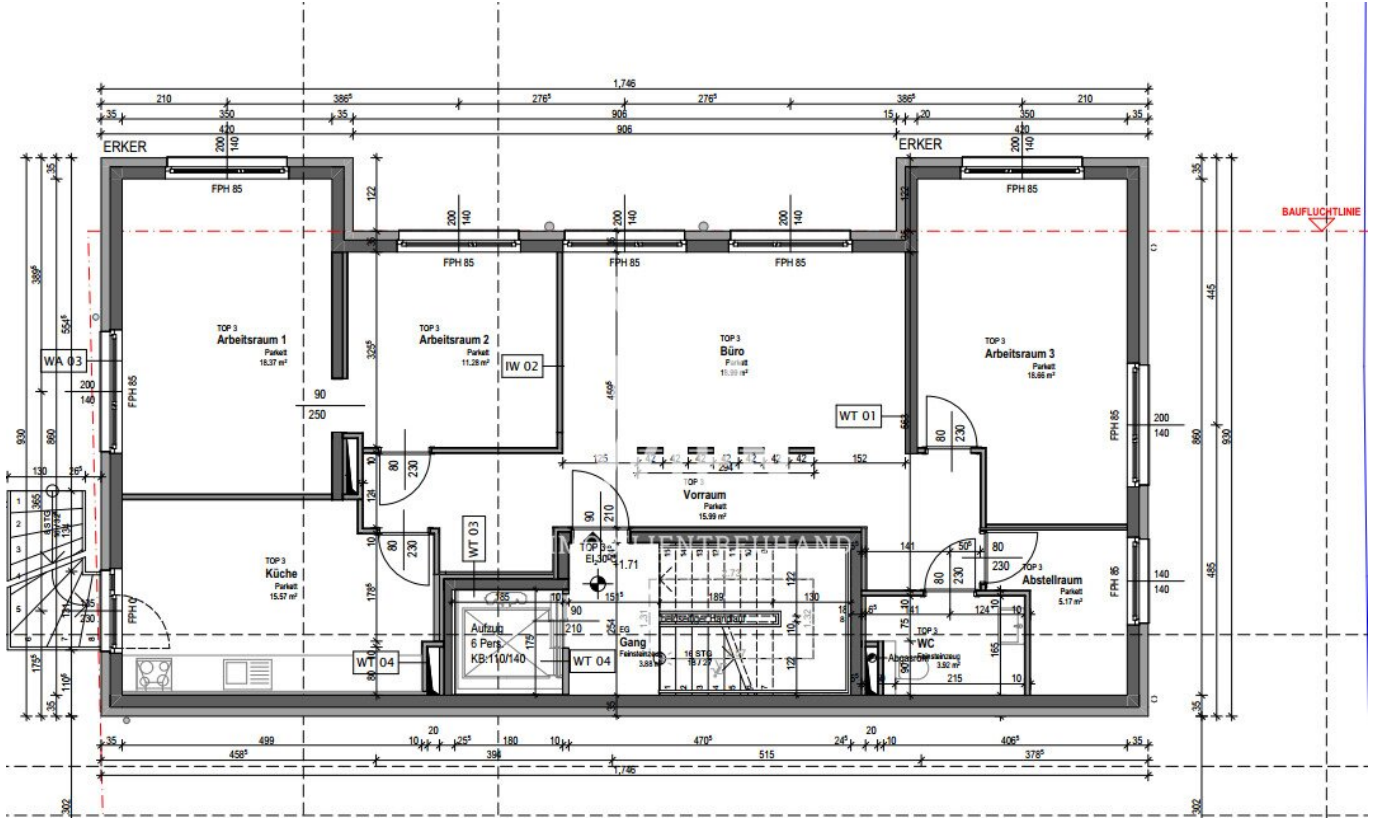
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:** <https://my.matterport.com/show/?m=yFj4tztpVt>

Dieses moderne Mietobjekt entspricht den aktuellen technischen Ansprüchen und ist bestehend aus Büro (ca. 109 m<sup>2</sup>) und befindet sich in TOP Lage.

### **Ausstattung:**

- 5 Räume
- Parkettboden
- Bodendosen
- getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- öffnenbare Fenster
- elektrische Außenjalousien
- eingerichtete Teeküche
- Lift
- **barrierefrei**

Das Büro ist barrierefrei und befindet sich im 1. Stock eines Neubauhauses im 23. Bezirk (nahe U6 Perfektastrasse und Siebenhirten).

### **KEINE ABLÖSE**

**PROVISION 3 BMM + 20% MwSt**

**KAUTION 4 X BMM**

**BEZIEHBAR 01.07.2025**

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

**Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap