

## **Flexible Gewerbefläche | Atraktives Büro oder Showroom mit TOP Anbindung an U6**



IMG\_20240209\_110503

**Objektnummer: 141/79459**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Gesamtmiete</b>	2.036,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.396,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.622,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

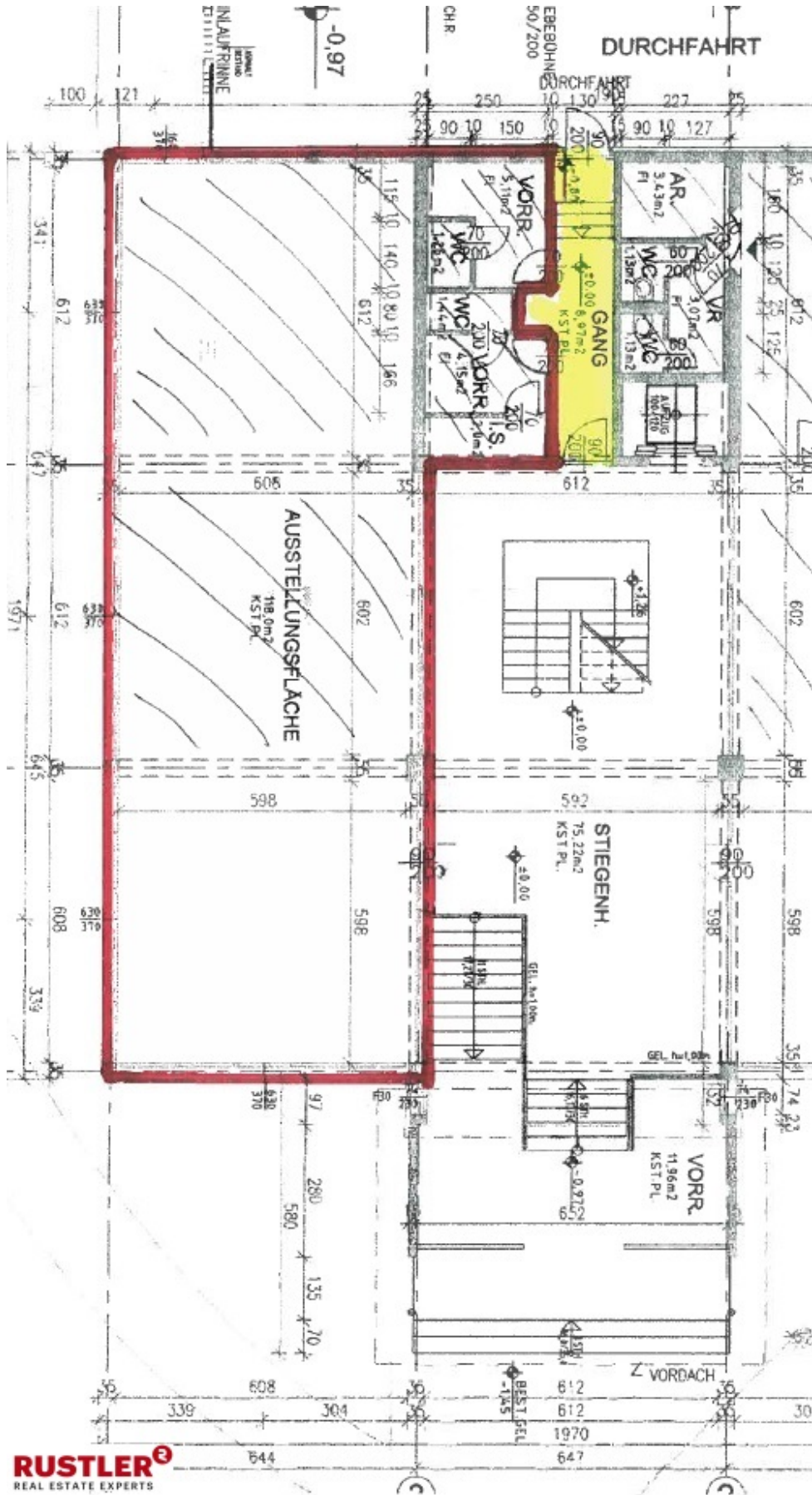
Rustler Immobilienreuehand

T +4318949749 659

H +4367683434659

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







## Objektbeschreibung

Ihr neues Büro oder ein Showroom – Funktionalität trifft Design. Erweitern Sie Ihr Geschäftspotenzial mit dieser gut gelegenen Räumlichkeit, die sich durch ihren praktischen, rechteckigen Grundriss und einer optimalen Grundfläche von 133 m<sup>2</sup> auszeichnen. Highlights dieser Immobilie: Flexible Raumnutzung: Die offene Gestaltung ermöglicht eine individuelle Anpassung des Innenraums – ideal für Büros oder als repräsentativer Showroom. Klimakomfort: Ausgestattet mit einer Klimaanlage, sorgt das Büro ganzjährig für ein angenehmes Arbeitsklima. Optimale Werbemöglichkeiten: Zwei große Fensterfronten bieten ideale Flächen für effektive Außenwerbung und erhöhen die Sichtbarkeit Ihres Unternehmens. Geschlechtergetrennte Sanitäranlagen: Für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Exklusiver Außenabstellplatz: Ein Parkplatz direkt am Gebäude steht für Sie oder Ihre Besucher zur Verfügung. Infrastruktur: Diese Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, an zwei stark befahrenen Straßen, darunter die bekannte Perfektastraße. In Geh-Weite erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse gastronomische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel. Unter anderem befindet sich die U6 Station Perfektastraße direkt vor der Tür. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin! Ich freue mich darauf, Ihnen diese einzigartige Möglichkeit persönlich vorzustellen.