

**Moderne Bürofläche im 1. Stock in Top-Lage! 90m<sup>2</sup>,  
Parkplätze, U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 9047**

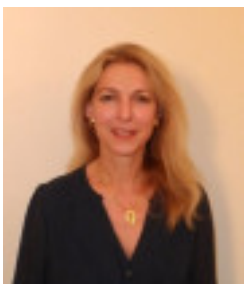
**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	239,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Monika Feichtinger**

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

Stern  
1010

T + 43  
H + 43  
F + 43

Gerne  
Verfü









## Objektbeschreibung

Im 22. Bezirk von Wien im Gewerbegebiet Kagran beim Citygate Shopping Center kommt ein ca. **90m<sup>2</sup> Büro** zur Vermietung ohne Lift

Sie haben einen **loftartigen Raum mit langen Fensterfronten**, hell und lichtdurchflutet

**2 getrennte Toiletten** (Damen/Herren)

**1 Küche mit Küchenanschlüssen**

Der Mietgegenstand verfügt über einen 230 V Stromanschluss sowie Wasseranschlüsse im Büroküchenbereich und Server- Raum mit CAT- Verkabelung

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

eine **Be- und Entlüftungsanlage über Belüftungsrohre**

**3-fach Fensterverglasung**

auf den Betonboden wird gerade ein **Laminatboden in Holzoptik grau** verlegt

Beim Eingang wird das Eisentor und die Steher grau gestrichen sowie weitere kleine Verschönerungsmaßnahmen durchgeführt

**1 PKW- Abstellplatz** am Freigelände (1 weiterer optional) sowie mehrere Parkmöglichkeiten vor der Liegenschaft

### OPTIONAL:

- studenweise Anmietung **eines ca. 9m<sup>2</sup> großes Besprechungszimmer** in unmittelbarer Büronähe

- Anmietung eines weiteren **Büros mit ca. 60m<sup>2</sup>** möglich ebenfalls im 1. Stock des Gebäudes

Konditionen jeweils gesondert anfragen

Mietbeginn ab **01.10.2024**

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

**Miete netto: 900,-/ Monat + 20% MwSt.**

**BK akonto netto: ca. 90,-/Monat + 20% MwSt.**

**Heizungsakonto netto: ca. 90,-/Monat +20% MwSt.**

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](mailto:office@bar-immobilien.at)

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

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://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 <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

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