

**"Büro(T)raum: Standort mit Potenzial!"**



Büro Haus

**Objektnummer: 1626\_24806**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,58
<b>Gesamtmiete</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dimitri Grabar

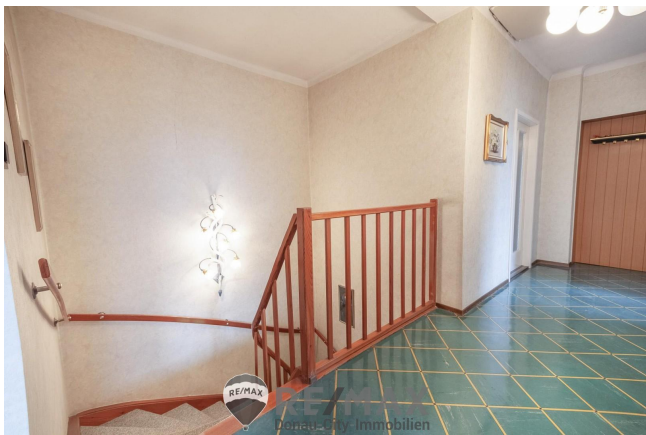
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

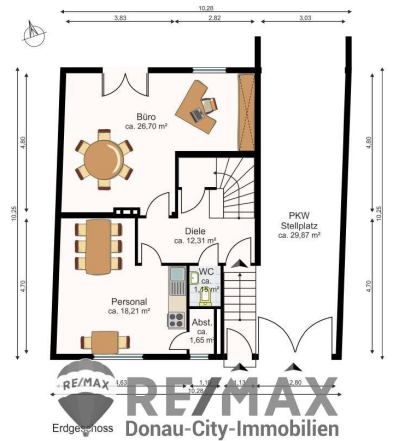
H +43 699 13 002 004  
F +43 1 699 11 12 - 13

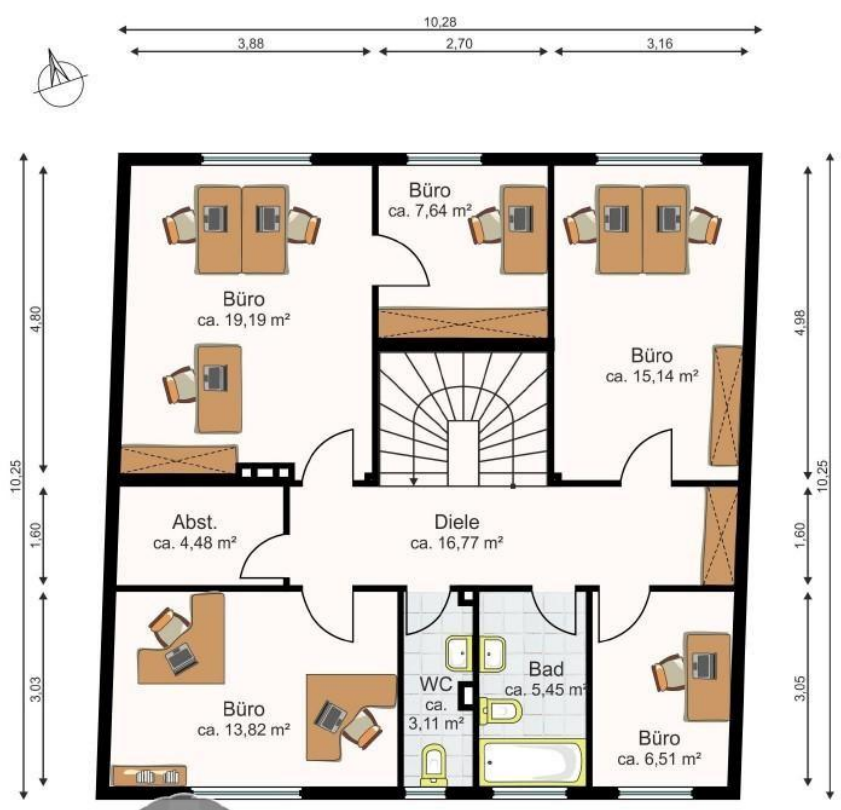
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











RE/MAX 4,63 1,10 1,80 2,08  
10,28

**RE/MAX**  
Obergeschoss Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN **RE/MAX**  
**50** Jahre

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Büro(T)raum wartet: Standort mit Potenzial!"** Entdecken Sie ein Gewerbeobjekt voller Potenzial, perfekt für Kleinunternehmer, Selbstständige und Unternehmer die auf der Suche nach einem neuen Standort mit Parkmöglichkeit sind. Geräumig und bereit für Ihre Vision von einem eigenem Betriebsstandort! Verpassen Sie nicht diese einzigartige Möglichkeit und vereinbaren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin. Dieses Büro-Haus mit ca. 170 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen in einer soliden Bauweise aus dem Jahr ca. 1965 und fünf zentral begehbare Räume bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten. Mit reichlich Platz und dem großzügigen Grundriss ist das Betriebsobjekt reif für eine Umgestaltung, was bedeutet, dass Sie einen Firmensitz schaffen können, der Ihren einzigartigen Stil und Ihre Wünsche widerspiegelt. Derzeit ist das Objekt möbliert und die Möbel können bei Bedarf benutzt oder entfernt werden.

**Besondere Merkmale:** • Fünf Zimmer, darunter 3 geräumige Räumlichkeiten. • Eine Küche, die nur darauf wartet, von Ihnen personalisiert zu werden. • Zwei große Vorräume, ein Badezimmer und zwei separate Toiletten, ausgestattet mit Fliesen. • Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt. • Zusätzliches Kellerabteil: ideal als Lager oder Platz für Ihre neuen Projekte. • Eine praktische Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. **Verkehrsgünstige**

**Lage:** Das Autobahnkreuz Inzersdorf mit Anbindung an A2, A23, A21, A1, A3 und A4 ist nur ca. 4 Minuten entfernt. Die Linien 17A, 66A und U1 Neulaa bieten eine hervorragende Anbindung und bieten Ihnen eine einfache Anbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch zu den Außenbezirken. Nur etwa 3 Gehminuten entfernt erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten wie PENNY, für Ihren täglichen Bedarf, während Ärzte und eine Apotheke in unmittelbarer Nähe sind, um Ihre Gesundheitsversorgung sicherzustellen. **Pauschalmiete inkl.**

**Betriebskosten: € 1.750,--** Da der Eigentümer steuerbefreit ist, enthält die Miete keine Umsatzsteuer. Heizkostenangaben nicht verfügbar! Wasser ist nicht im Mietpreis enthalten! Kautions: 3 MMAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1750
Umsatzsteuer	€	0
-----		
Gesamtbetrag	€	1750
-----		

Heizwärmebedarf: 170.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse E  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.58  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: E  
Energieeffizienz: