

## **Flexible Kleinbüros: Start-ups willkommen!**



Musterbüro

**Objektnummer: 1226/21832**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 30,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 84,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,27                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 320,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 320,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

1.440,00 €

## Ihr Ansprechpartner

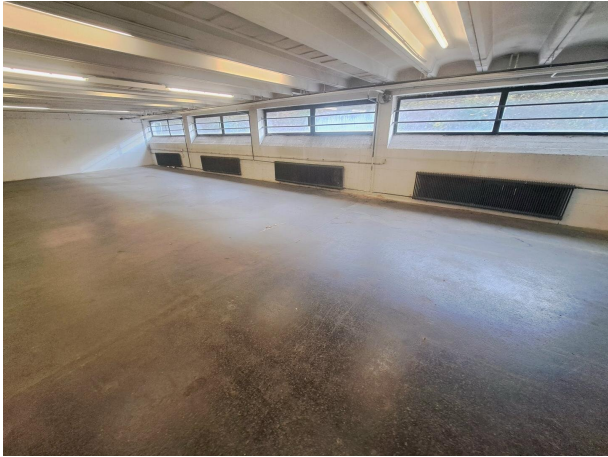


**Khava Alaudinova**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 676 961 23 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

Flexible Kleinbüros in Ihrer Nähe!

ENDLICH ist es soweit! Diese frisch sanierten Kleinbüros bieten Ihnen ideale Voraussetzungen für Ihren erfolgreichen Geschäftsbetrieb.

Es sind 20m<sup>2</sup> -100m<sup>2</sup> Büroflächen verfügbar. Je nach Mieterwunsch sind größere oder kleinere Flächen zu mieten. Nutzen Sie die einmalige Chance und suchen sich Ihren eigenen Nachbarn aus, aber nur solange der Vorrat reicht.

Beeindrucken Sie Ihre Kunden und Geschäftspartner mit einem einladenden und charmanten Eingangsbereich. Zusätzlich steht Ihnen eine Gemeinschaftsküche und Sanitäranlagen zur Verfügung. Optional können Sie einen Parkplatz direkt am Objekt anmieten

Zusätzlich zum Büro stehen Ihnen flexible Lagerräume von 5m<sup>2</sup> bis 250m<sup>2</sup> im selben Haus zur Anmietung bereit.

Lage: Badner Bahn Inzersdorf fußläufig, Nähe Triesterstraße

24/7 Zutritt

Beziehbar ab sofort!

Büro ca. 30m<sup>2</sup>

Miete: € 320,00 exkl. BK und 20% USt.

Zum Preis kommen noch BK, Internet und nach Verbrauch Strom/Heizung.

Nebenkosten:

3 BMM Provision, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

3 BMM Kautions

Vergebührung a. d. Finanzamt

Bitte beachten Sie, dass die von uns angegebenen Preise exklusive USt sind!

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Frau Alaudinova unter der Telefonnummer 0676/961 23 93 gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse, Telefon und E-Mail bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Vermieter und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen. Die Überwälzung der Vermieterprovision auf den Mieter nach §12 IMVO wird durch Abschluss des Mietvertrags vom Mieter akzeptiert.

HWB: 84,1 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieklasse: C

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap