

**Flexible Open-Space Bürofläche mit Lager in der renommierten Laxenburger Straße 244, 1230 Wien**



Außen

**Objektnummer: 109240626**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien, Liesing
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Gesamtfläche:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	3.945,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.466,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.288,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	822,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tassilo Vondru, MSc**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0153473 -500 402







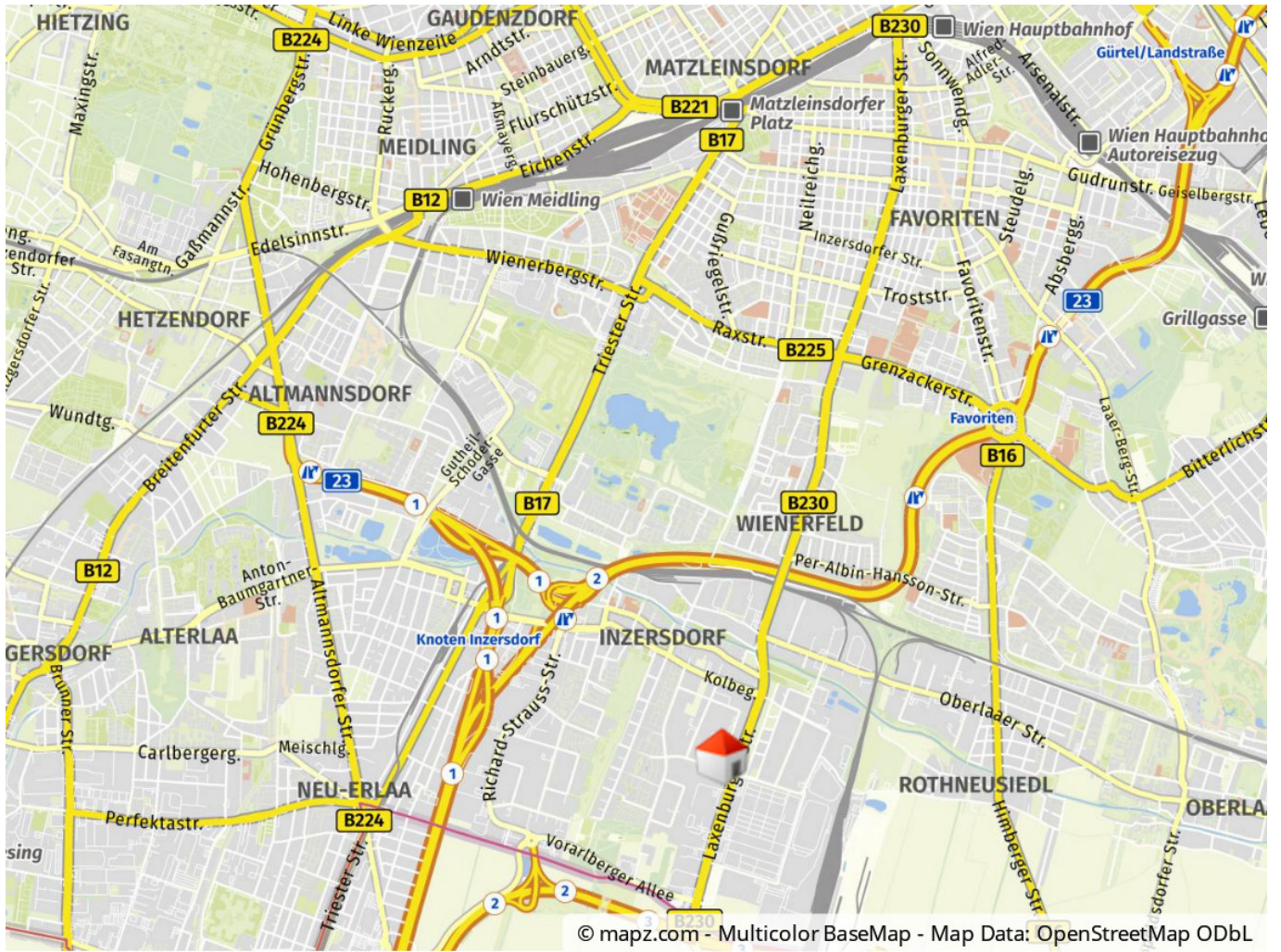












© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

## Objektbeschreibung

Flexibles Open-Space Büro mit Lagerfläche in der renommierten Laxenburger Straße 244, 1230 Wien Zur Vermietung gelangt ein schönes, lichtdurchflutetes Büro direkt auf der Laxenburger Straße. Diese großzügige Büroeinheit befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Personenlift) und bietet eine Gesamtfläche von 274,00 m<sup>2</sup>. Zusätzlich zur geräumigen Bürofläche steht Ihnen eine wunderschöne Terrasse mit 26,4 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die ideal für entspannte Pausen oder informelle Meetings im Freien ist. Die Büroeinheit ist die einzige Einheit im Stockwerk und man teilt sich den Stiegenhauszugang nur mit einem anderen Mieter. Das Büro ist aufgeteilt in 3 großzügige Räume und einen sehr großen Open-Space Bereich, welcher bei Bedarf auch abgeteilt werden kann, sowie einer Küchenzeile zentral im Büro. Das Büro ist teilweise klimatisiert und hat sowohl Außen- als auch Innenjalousien. Ein großer Aufenthaltsraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) inklusive Teeküche kann noch extra dazu angemietet werden. Zusätzlich steht im Untergeschoss eine Lagerfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Verfügbare Bürofläche: 2.OG ca. 274,00 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 9,00 Betriebskosten/m<sup>2</sup>/Monat: € 3,00 Verfügbare Lagerfläche: KG. ca. 187,00 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 3,50 Betriebskostenkonto/m<sup>2</sup>/Monat: € 2,00 Direkt auf der Liegenschaft gibt es Außenstellplätze. (Preis auf Anfrage). Eine außen gut sichtbare Werbefläche kann dazu angemietet werden.