

**Moderne Bürofläche im 1. Stock in Top-Lage! 92m², 1
Parkplatz, U-Bahn Nähe**



Objektnummer: 9104

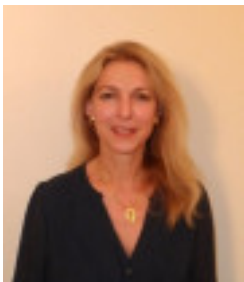
Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	92,00 m ²
Gesamtfläche:	92,00 m ²
Bürofläche:	92,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	239,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaltmiete (netto)	920,00 €
Kaltmiete	1.012,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	92,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Feichtinger

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

Sterngasse 3 /2 /6
1010 Wien

T + 43 1 535 02 83
H + 43 699 11 54 54 99
F + 43 1 535 02 83-83

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur





Objektbeschreibung

Im 22. Bezirk von Wien im Gewerbegebiet Kagran beim Citygate Shopping Center kommt ein ca. **92m² Büro** zur Vermietung im 1. Stock ohne Lift

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

2 getrennte Toiletten (Damen/Herren)

1 Küche mit Küchenanschlüssen

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 ist im Mietpreis inkludiert sowie mehrere Parkmöglichkeiten vor der Liegenschaft

OPTIONAL:

- Anmietung eines weiteren **Büros mit ca. 90m²** möglich ebenfalls im 1. Stock des Gebäudes

Konditionen jeweils gesondert anzufragen

Mietbeginn ab **01.06.2025**

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

Miete netto: 920,-/ Monat + 20% MwSt.

BK akonto netto: ca. 92,-/Monat + 20% MwSt.

Optional Klimaanlage im Büro möglich, Aufpreis € 70,- / Monat (Herstellungskosten)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% Mwst

Provision: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% Mwst

Klimaanlage optional auf Anfrage

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

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

Weiter Objekte finden Sie unter 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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

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