

**Gute Infrastruktur nahe Bahnhof & Shoppingcenter,  
renoviert**



01 Wintergarten

**Objektnummer: 2279\_2773**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Nutzfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	2.144,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.787,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Markus Jerko**

RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien

H +43 660 587 98 92

F +43 1 886 05 72



RE/MAX



RE/MAX

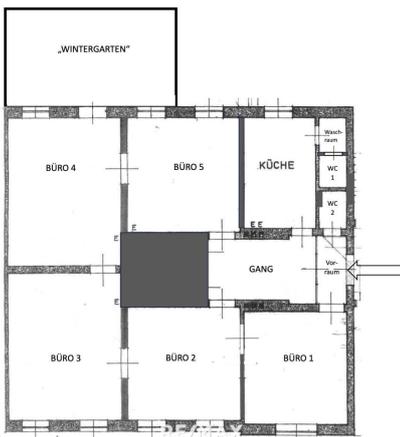


RE/MAX









## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung: so erwartet Sie Ihr neues Büro / Geschäftslokal nur wenige Gehminuten vom Liesinger Bahnhof / Hauptplatz mit vielen Öffis und vom Riverside Shoppingcenter. Und eine Busstation befindet sich sogar fast gegenüber.

Nachdem Sie von der Straße des Gebäude betreten, führt im Eingangsbereich eine eigene Türe in das Geschäftslokal.

Interessante Mischung aus modernisiertem Interieur (neue Küche, Sanitärbereiche renoviert, alte Böden entfernt und Wände nach der Räumung schön gemacht..) und charmantem Altbau-Style mit Flügeltüren, besonderen Fliesen im Vorraum und einem architektonisch attraktiven Wintergarten.

Vom Foyer sind durch mehrere Türen die Räume oder Büros begehbar, weiters gibt es eine Küche, ein Badezimmer und zwei WCs. Einige Räume bieten sogar einen entspannenden schönen Blick ins Grüne.

Böden, die noch fehlen, würde die Vermieterin in Absprache mit Ihnen verlegen lassen.

Das ganze Gebäude hat nur 2 Einheiten, im Erdgeschoß ist Ihr Geschäftslokal.

Kein Gastronomie-Betrieb von der Vermieterin gestattet.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- 5 Räume unterschiedlicher Größen, z.B. für Arbeitsplätze, Besprechungszimmer, Wartebereich..
- Küche: ganz neu, mit Geschirrspüler, Herd, großer Kühlschrank. Hier ist auch ein Essplatz / Tisch möglich, mit entspannendem Blick ins Grüne.
- Badezimmer mit Waschbecken und WC
- WC 2 separat
- Wintergarten mit Blick in den Himmel und ins Grüne: bietet auch Ihren Kunden und Mitarbeitern bei Besprechungen ein besonderes Flair

Fläche ca. 173 m2 laut Angaben der Vermieterin.

Ausstattung:

- Pellets-Heizung, Warmwasser mittels Wärmepumpe
- Wärme gedämmte Fassade
- Klimaanlage im Wintergarten
- Kein Kellerabteil

Praktische Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in wenigen Minuten:

- Bahnhof Liesing mit Schnellbahn und vielen Autobussen
- Einkaufszentrum Riverside mit vielen Geschäften, Lokalen und Dienstleistern
- Supermärkte, Ärzte, Apotheke
- Kindergarten, Schule, Fitnesscenter..

Mit dem Auto sind Sie rasch in Perchtoldsdorf, bei der SCS und bei Autobahnen.

Monatliche Kosten aktuell:

1.787,42 Euro NETTO Miete inklusive Betriebskosten

20% USt. = 357,49 Euro, somit in Summe BRUTTO 2.144,91 Euro

Zuzüglich verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Strom etc. vom Mieter zu bezahlen

Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernis:  
€126.012,00

Bestand €126.012,00  
einträge  
i, l  
e 42  
b 20  
s  
k  
o  
s  
t  
e  
n  
€357  
7

,  
4  
8

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
€2  
1  
4  
4  
,  
9

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
9  
6  
.  
0  
k

K  
l  
a  
s  
s  
e

F1  
a.  
k2  
t  
o  
r

K  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung?  
Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter:  
[bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)

Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage,  
erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns!

Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1!  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).