

Büro/ Ordination



Büro

Objektnummer: 1662_1334

Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2015
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	82,00 m ²
Bürofläche:	82,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 11,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.637,59 €
Kaltmiete (netto)	1.282,66 €
Kaltmiete	1.364,66 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

Ihr Ansprechpartner



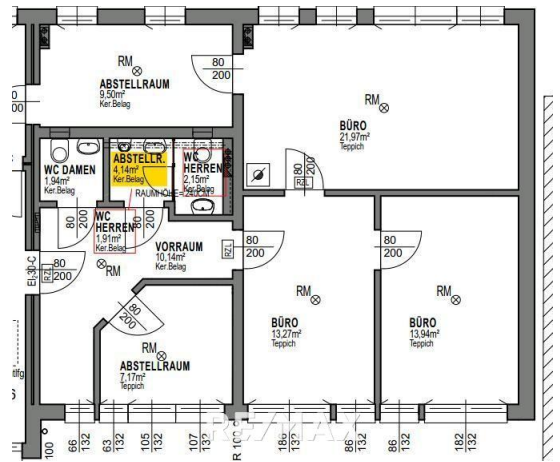
Josef Kottulinsky

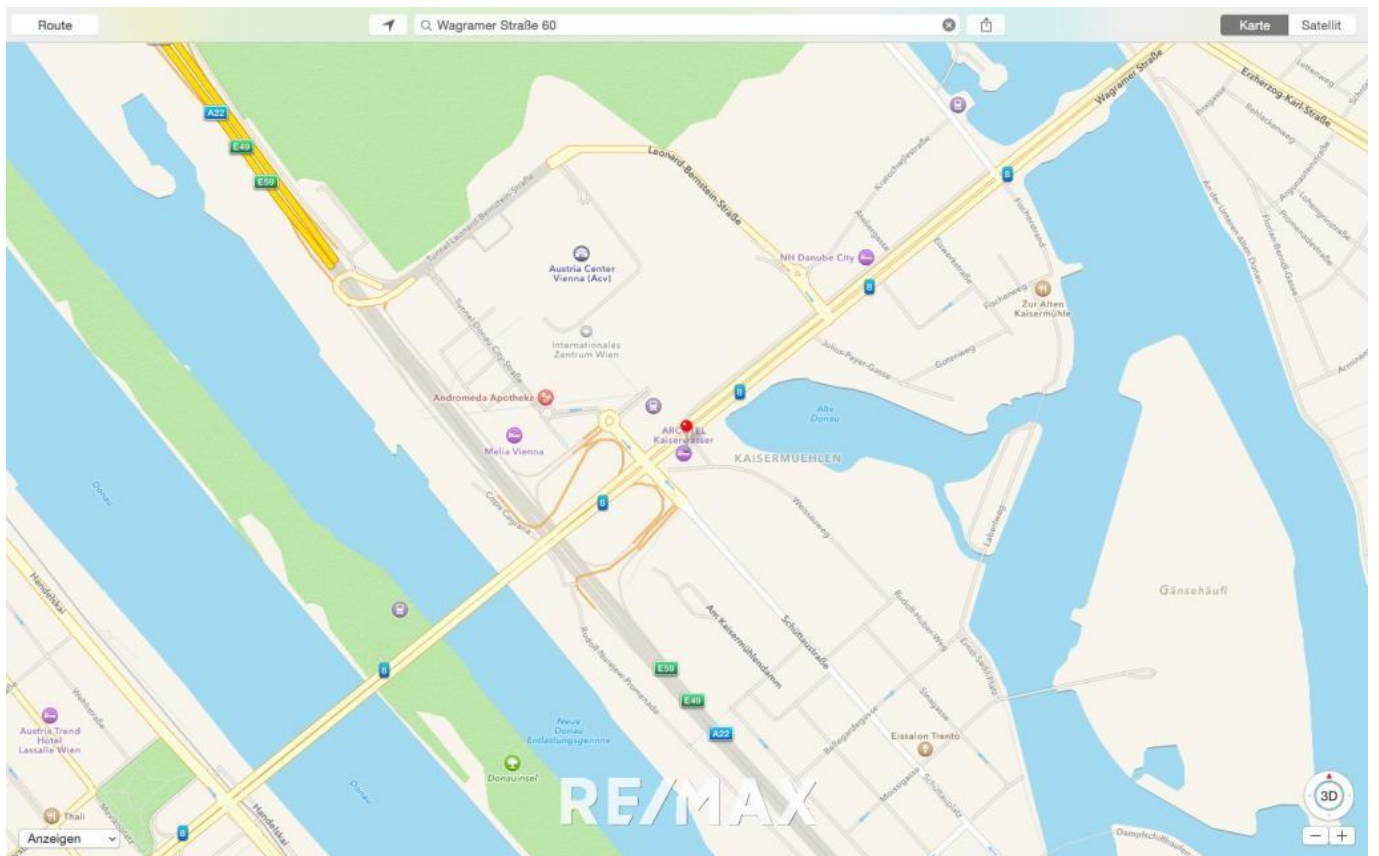
RE/MAX 4You in Wien-Hernals
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

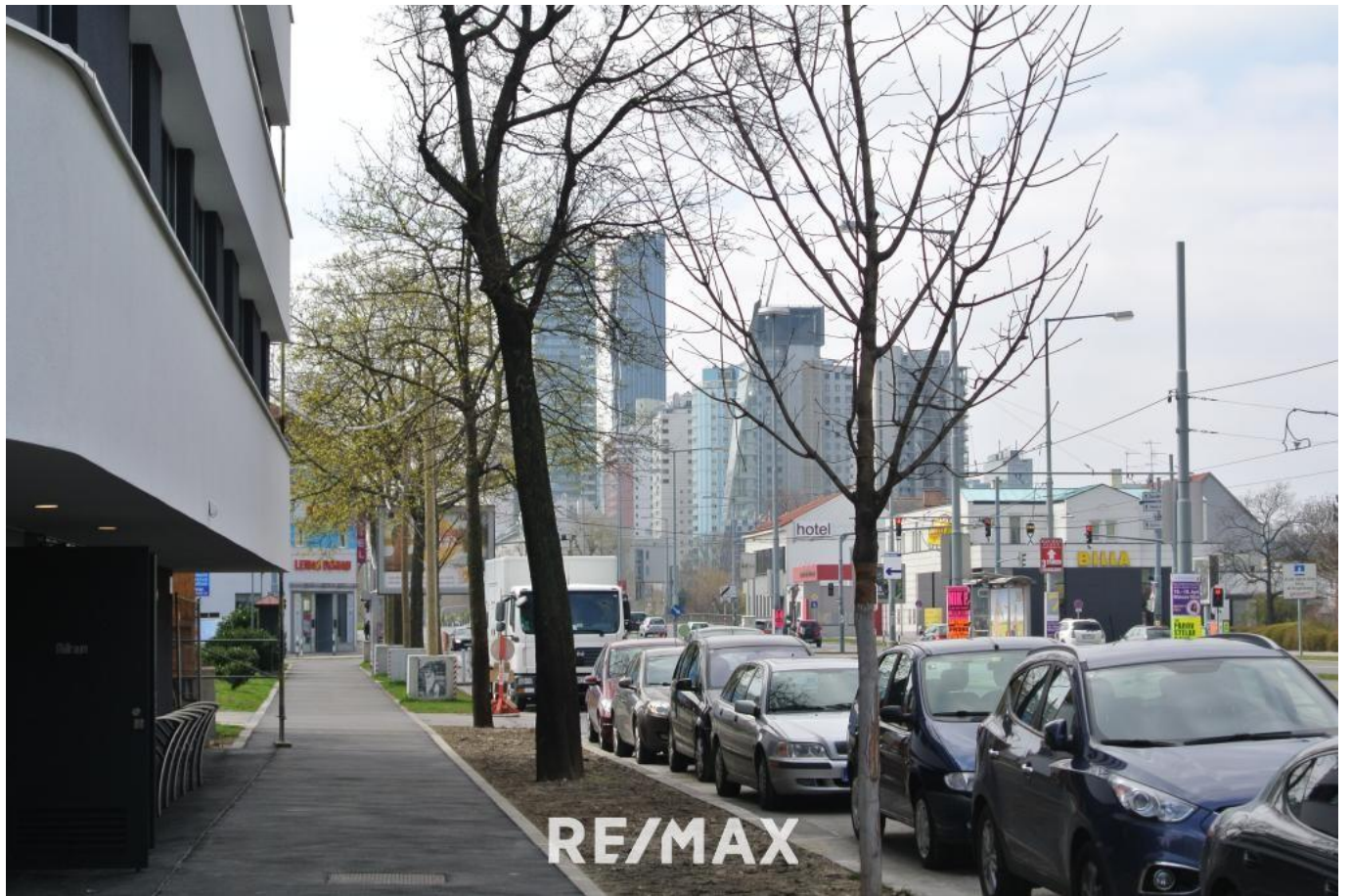












Objektbeschreibung

Willkommen im Geschäftszentrum der Donaustadt: Dieses großzügige Büro steht zur Vermietung und bietet modernes Arbeiten im Herzen von Wien, im 22. Bezirk. Mit einer Nutzfläche von circa 82 Quadratmetern und vier flexibel gestaltbaren Räumen ist es ideal für Unternehmen, die nach optimaler Raumnutzung und einer lebendigen Umgebung suchen.

Die Immobilie befindet sich in der Wagramer Straße 60, 1220 Wien. Dieser Standort bietet beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die U-Bahn-Station "Kagran" der Linie U1 ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, wodurch das Stadtzentrum rasch erreichbar ist. Ebenfalls in der Nähe befinden sich diverse Bus- und Straßenbahnlinien, die den Arbeitsweg erleichtern. Rund um die Adresse finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, wie das Donau Zentrum, eines der größten Einkaufszentren Wiens, das unzählige Shoppingmöglichkeiten und Restaurants bietet. Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie der Donaupark, bieten zudem eine hohe Lebensqualität in direkter Umgebung.

Das Bürogebäude besticht durch eine funktionale Architektur, die gleichzeitig professionelle Ansprüche erfüllt und ein angenehmes Arbeitsklima schafft. Mit hellen Räumen und einem praktischen Grundriss lässt sich das Büro individuell gestalten. Großzügige Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Die Immobilie ist gut instandgehalten und bietet eine solide Basis für kreatives Arbeiten.

Die Bürofläche bietet vier Räume, die je nach Bedarf als Arbeits- oder Besprechungsräume genutzt werden können. Die Ausstattung ist zweckmäßig und funktional, mit einem Fokus auf Effizienz und Komfort. Sanitäreinrichtungen sind selbstverständlich vorhanden. Zusätzlich gibt es eine kleine Küchenzeile, welche die Teeküche ist perfekt, um Pausen effektiv zu nutzen.

Für Wasser und Energie werden pro Monat € 1,5 pro qm zzgl. UST vorgeschrieben und dann jeweils nach Verbrauch abgerechnet.

Parkplatz: € 75,- pro Monat zzgl. 20% UST

Besonderheiten:

-> Top Raumaufteilung (4 Zi. zzgl. Küche zzgl. 2 WCs, teilweise zentral begehbar)

-> Top Sicherheitsausstattung (Alarmanlage, Rauchmelder, Zusatzkontrolle, Videoüberwachung, Gegensprechanlage mit Kammer etc.)

-> Tageslichtsensoren für Beschattung

-> überwachter Parkplatz

-> Top Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U1) sowie den Individualverkehr (A22, Tangente)

-> Top Energiewert A+Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1282,66	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	82	zzgl 20% USt.

Umsatzsteuer	€	272,93
Gesamtbetrag	€	1637,59

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?
Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Josef Kottulinsky unter 0699/11725589 bzw. jk@remax-4you.at zur Verfügung.