

Ganzes Haus zu mieten: 1 Geschäftslokal, 1 Büro, 2 Wohnungen nahe U1



Objektnummer: 26037

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,27 m ²
Nutzfläche:	518,98 m ²
Bürofläche:	384,60 m ²
Kaltmiete (netto)	4.151,84 €
Kaltmiete	5.459,66 €
Miete / m²	8,00 €
Betriebskosten:	1.307,82 €
USt.:	1.091,93 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonatmonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20
H +43 660 199 19 88



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



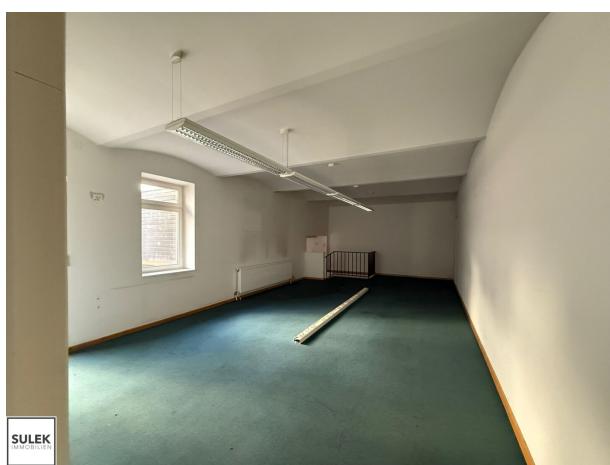
SULEK
IMMOBILIEN



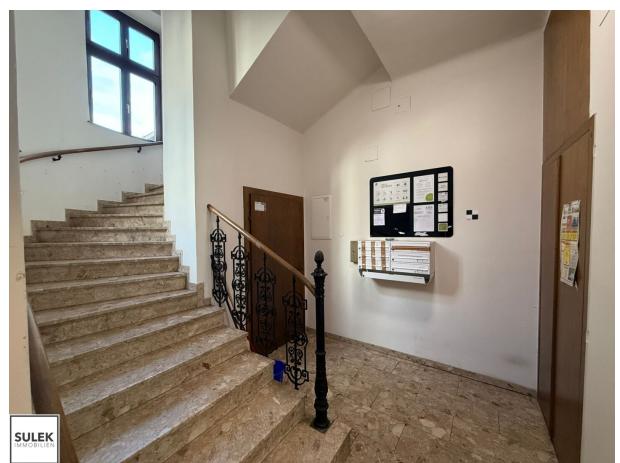
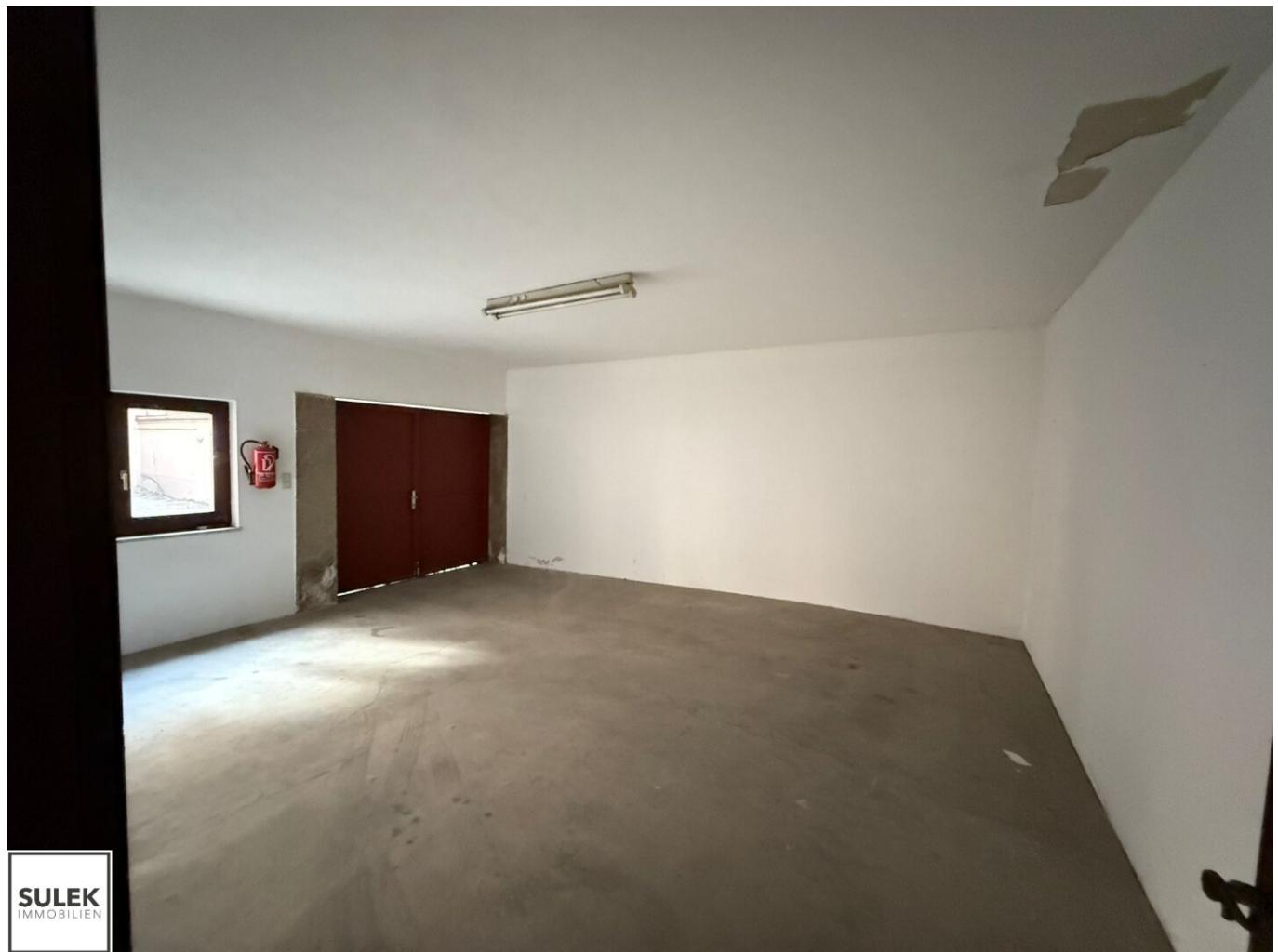


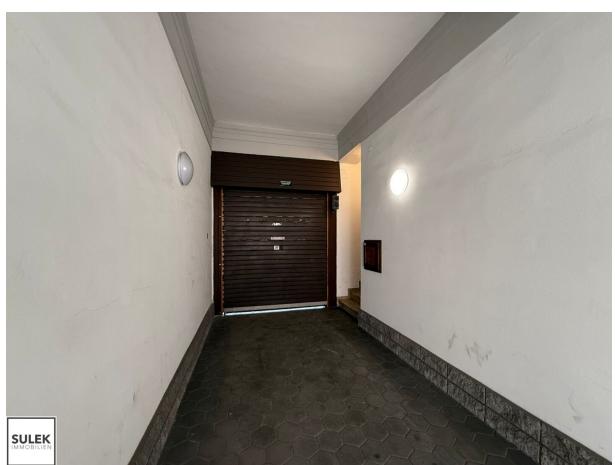
SULEK
IMMOBILIEN













SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



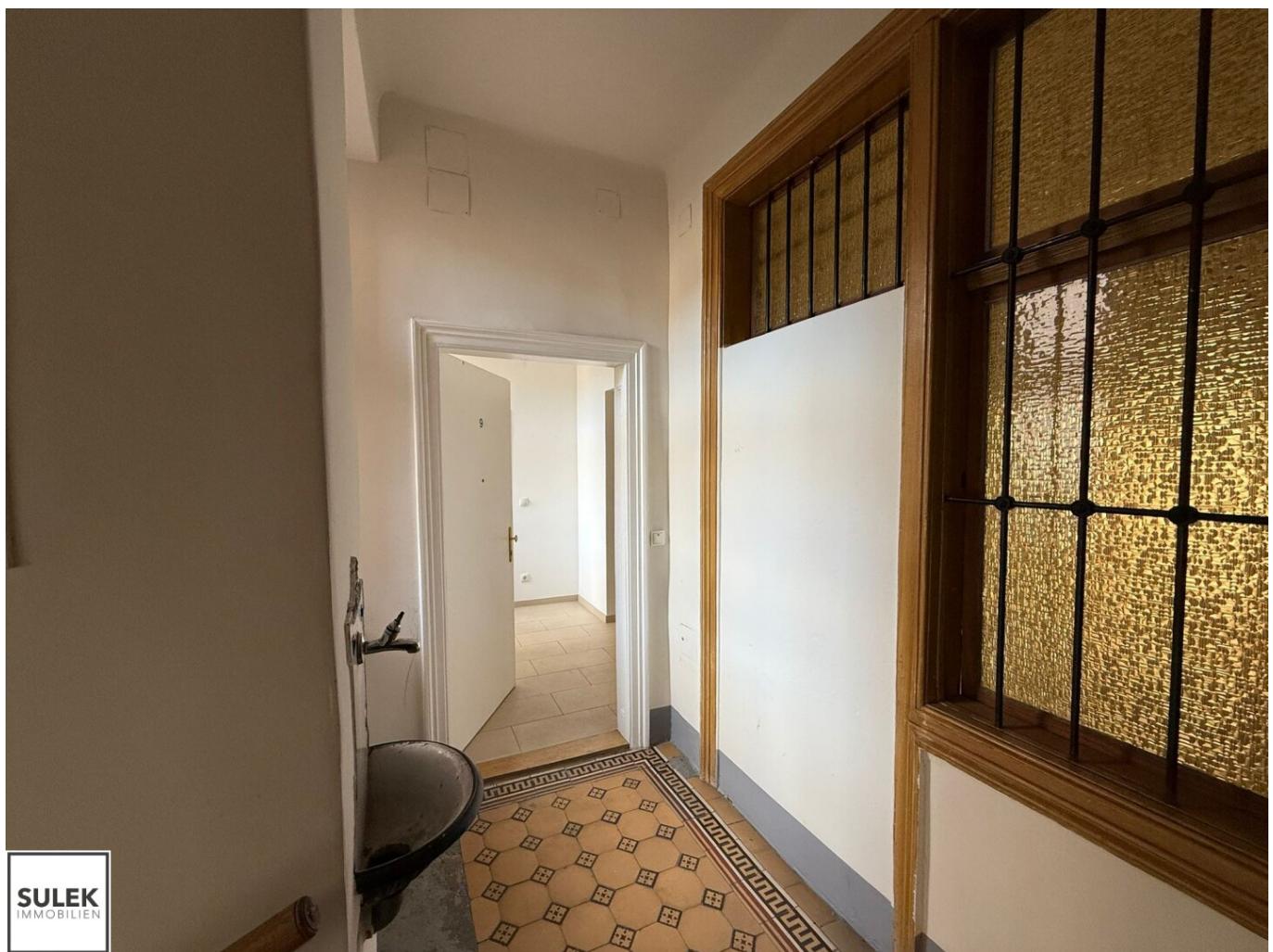
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN











SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

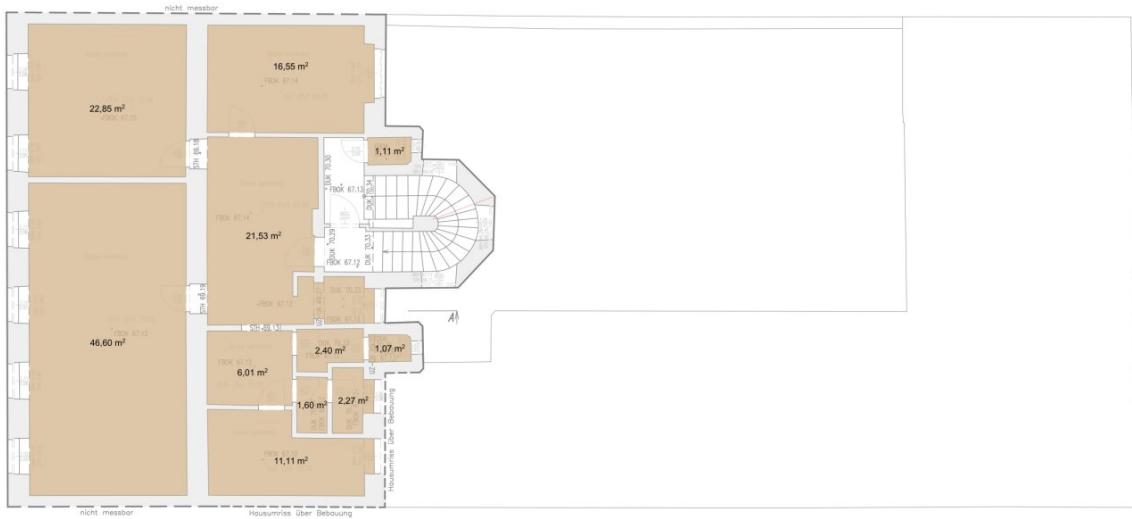


SULEK
IMMOBILIEN

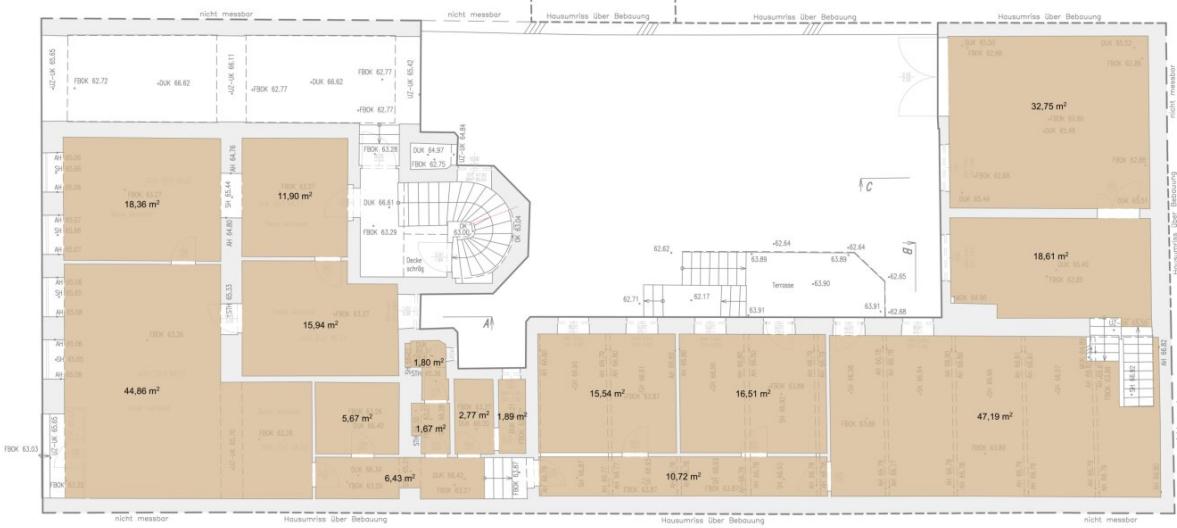


SULEK
IMMOBILIEN

1. Obergeschoß



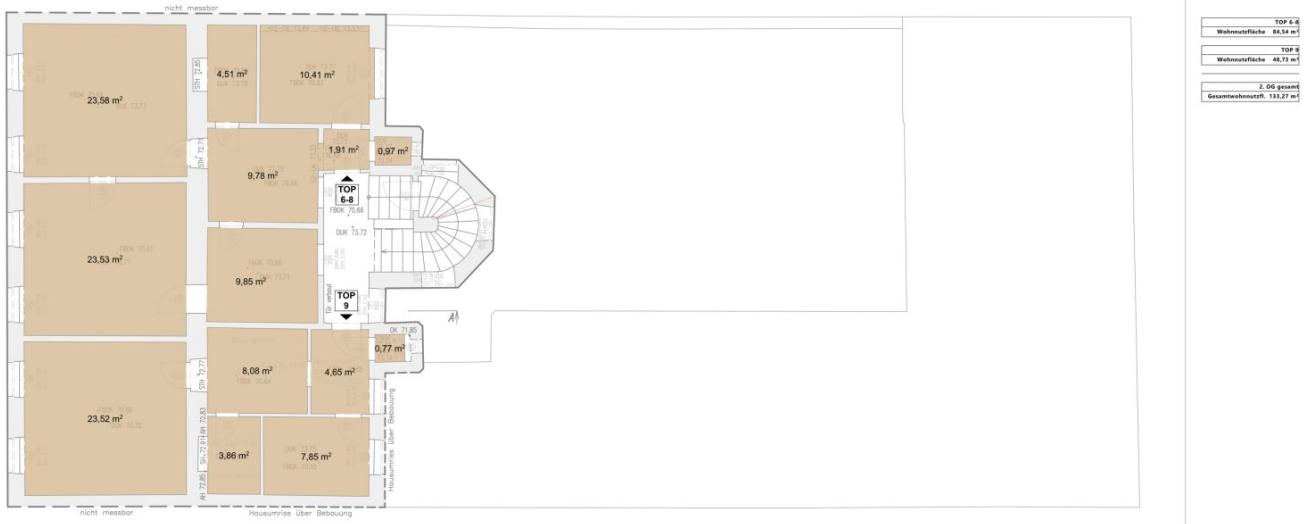
Erdgeschoß



Geschossfläche
Nettofläche 212,61 m²



2. Obergeschoß



Objektbeschreibung

Erzählen Sie uns von Ihrem Konzept!

Liegenschaft.

Die Liegenschaft in der Laxenburger Straße 91, bestehend aus drei Etagen (kein Lift), wird ab sofort zur unbefristeten Miete für € 8,- / m² Nutzfläche angeboten (zzgl. Betriebskosten, Umsatzsteuer).

Das Haus befindet sich in einem adaptierungsbedürftigen Zustand und unterteilt sich in:

- 1 großzügiges Geschäftslokal im Erdgeschoss (rd. 252,61m² Nutzfläche)
- 1 Büro im 1. Obergeschoss (rd. 132m²) + Gang-WC
- 2 Wohnungen im 2. Obergeschoss
 - Top 6-8 mit rd. 85m² Wohnnutzfläche
 - Top 9 mit rd. 49m² Wohnnutzfläche

Das Gesamtnutzfläche beträgt rd. 519m².

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich **an der stark frequentierten Laxenburger Straße mit hoher Sichtbarkeit**. Die unmittelbare Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur: Direkt gegenüber befindet sich ein großer **Supermarkt** (BILLA Plus) und ein Fitnessstudio. Auch eine **Apotheke** ist nur 2 Gehminuten (150m) entfernt. Die nächste **Bank- und Postfiliale** liegt in 5 Gehminuten Entfernung (400m, Buchengasse).

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend. Direkt vor dem Haus befinden sich Haltestellen der Straßenbahnenlinien 0, 11, sowie der Buslinien 7A, N65, N66. Diese Verkehrsmittel bieten eine **direkte Anbindung** zur nächsten U-Bahn-Haltestelle der Linie **U1 und U6** (Bahnhof Meidling), sowie zum **Hauptbahnhof**. Die nächst gelegene **U-Bahn Station "Reumannplatz"** der Linie U1 ist auch **fußläufig** gut erreichbar (9min, 600m).

Für Erholung und sportliche Betätigung im Grünen bieten sich der Arthaberpark und Antonspark bzw. das unweit gelegene Erholungsgebiet Wienerberg an.

Bei Interesse an einer Besichtigung, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit 2-3 Terminvorschlägen zur Besichtigung mittels Kontaktformular.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap