

**Top Büro in bester Lage - 90m<sup>2</sup> für nur 990€! 1 Stellplatz  
inklusive**



**Objektnummer: 9166**

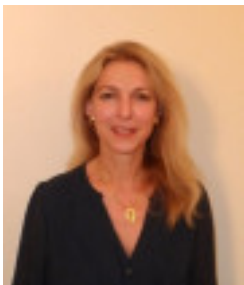
**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	239,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

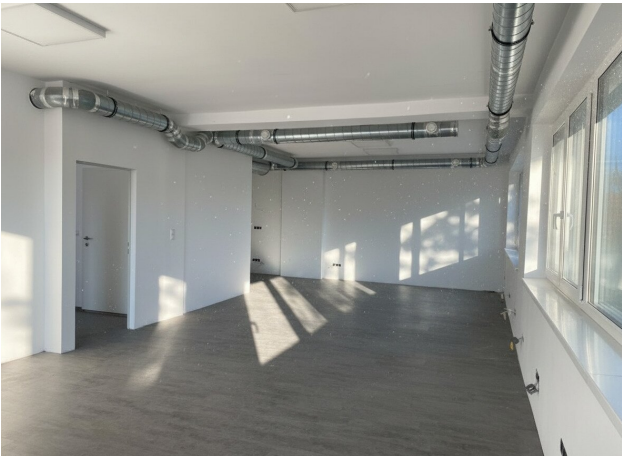


**Mag. Monika Feichtinger**

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







## Objektbeschreibung

Willkommen bei Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche in 1220 Wien – ein Ort, an dem Ihre beruflichen Träume Wirklichkeit werden können! Diese helle und großzügige 90m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich in der ersten Etage eines gut gelegenen Gebäudes und bietet Ihnen alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Im 22. Bezirk von Wien im Gewerbegebiet Kagran beim Citygate Shopping Center kommt ein ca. **90m<sup>2</sup> Büro** zur Vermietung im 1. Stock ohne Lift

Sie haben 2 **Räume, mit 60 + 24m<sup>2</sup> 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**

**Glasfaserkabel am Grundstück in 11/2025/** Konditionen müssen mit Magenta abgeklärt werden

**3-fach Fensterverglasung**

auf dem Betonboden ein Industrielaminatboden in **Holzoptik grau** verlegt mit Trittschalldämmung

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

Mietbeginn ab **10/11 2025**

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

**Miete netto: 900,-/ Monat + 20% MwSt.**

**BK akonto netto: ca. 90,-/Monat + 20% MwSt.**

**Optional Klimaanlage im Büro möglich, Aufpreis netto € 90,- / Monat  
(Herstellungskosten)**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% Mwst

Provision: 3 Bruttomonatsmieten inkl. 20% Mwst

Klimaanlage optional auf Anfrage.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee in einer Top-Lage zu verwirklichen. Diese Büro- oder Praxisfläche in 1220 Wien wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt in Ihrer beruflichen Karriere gehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihre Zukunft beginnt hier!

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](mailto:office@bar-immobilien.at)

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

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://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