

## Modernes Büro, Nähe Laxenburger Straße - 372m<sup>2</sup> / Erweiterung bis 789 m<sup>2</sup> möglich

1230 Wien, Österreich

Nähe: Laxenburger Straße, Großgrünmarkt



**Eckdaten Objektnummer 3676**

**Nutzfläche:** ca. 372 m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** ab sofort

**Heizung:** Fernwärme

**Stockwerk:** 3. Etage / 3. OG

**Gesamtmiete\*:** 5.267,52 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 9,00 €

**Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 2,80 €

**Miete:** 3.348,00 €

**Betriebskosten:** 1.041,60 €

**Umsatzsteuer:** 877,92 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **5.267,52 €**

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

**Ihr Ansprechpartner:**



Leopold Schödl

**Telefon:** 01 - 40 22 888 - 10

**E-Mail:** schoedl@raum-real.at

## Detailbeschreibung

Das klimatisierte Büro im 3. OG ist modern ausgestattet. Die Raumaufteilung kann flexibel gestaltet werden und erfolgt nach Mieterwunsch.

Ausstattung: Teppich, öffnbare Fenster, abgehängte Decke mit Spiegelrasterleuchten, EDV-Fensterbankkanal, Heizung: Fernwärme

Stellplätze auf dem Parkdeck können zusätzlich angemietet werden.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Koch unter +43 676 84 333 12 40 gerne zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass bei erfolgreichem Abschlussfall mit einem von uns genannten Objekt bzw. Kunden eine Provision anfällt, die den in der aktuell gültigen Immobilienmaklerverordnung (IMV 1996) festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt..Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten können.

Im Sinne des Maklergesetzes weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Auftraggeber/Eigentümer besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

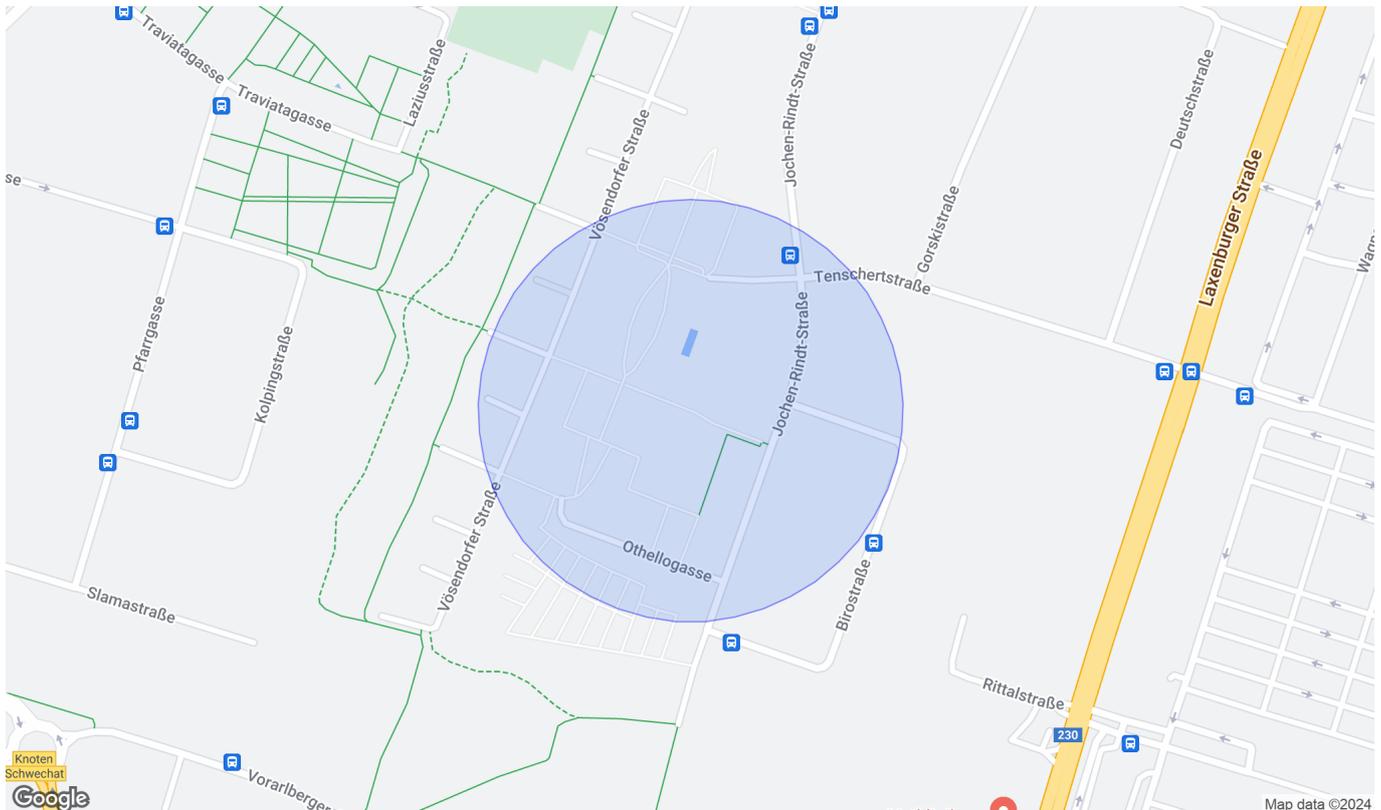
## Ausstattung

Fernwärme, Teeküche, Fernwärme

## Lage

Laxenburger Straße, Autobuslinie 67A mit Verbindung zu Autobuslinie 66A Richtung Reumannplatz oder Liesing-Schnellbahn und Autobusbahnhof südlich von Wien, Anbindung an die S1 (Schnellstraße Richtung Flughafen Schwechat) und A2 (Autobahn Richtung Graz, Italien), sowie A1 und Südosttangente Wien Zentrum, 100 m entfernt befinden sich auch ein Postamt, Cafe, Hotel. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der, ca. 10 min entfernten SCS

1230 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	4.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



