

Jochen-Rindt-Straße, 1230 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 1505

# Ausgezeichnete, helle, gut angebundene Bürofläche auf einer Ebene - attraktiver Preis!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

## Ausgezeichnete, helle, gut angebundene Bürofläche auf einer Ebene - attraktiver Preis!



### Beschreibung

#### **Ausgezeichnete, helle, gut angebundene Bürofläche auf einer Ebene - attraktiver Preis!**

Es handelt sich um ein gut geschnittenes, klimatisiertes, helles, attraktives ca. 458,31 m<sup>2</sup> großes Büro mit derzeit ca. 12 Zimmern, Serverraum, Toiletten im 1.OG eines angenehm und überschaubar wirkenden Bürogebäudes. Das Büro verfügt über einen eigenen straßenseitigen Zugang mit direktem Stiegenaufgang in das 1. OG. Das Büro ist sehr gut, sowohl öffentlich (mit 66A,67A,17A Haltestelle direkt vor dem Bürohausaingang, zur U1 Neulaa bzw. S-Bahn Blumental), als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Südausfahrt A2, sowie an den Flughafen über die S1.

Das Büro umfasst:

- eigener straßenseitiger Eingang mit direktem Aufgang in das 1.OG
- zentral begehbare Büroräume, die eine unterschiedliche Nutzung ermöglichen
- zwei größere Besprechungsräume
- eine großzügige gut ausgestattete Küche
- Serverraum
- getrennte Toiletten
- Duschbad

Das Büro ist klimatisiert und wird über die Hauszentralheizung versorgt. Weiters stehen Carport Parkplätze zur Anmietung zur Verfügung. Das Büro hat eine angenehme Atmosphäre, ist hell und günstig gelegen.

Sollten Sie ein Lager zusätzlich benötigen gibt es dazu Lösungsansätze!

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

## Eckdaten

Bürofläche:	ca. 458,31 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	1. Etage	Beziehbar:	01.12.2021
Zimmer:	12	Mietdauer:	10 Jahre
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1991
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.10.2031
		HWB:	67 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,27

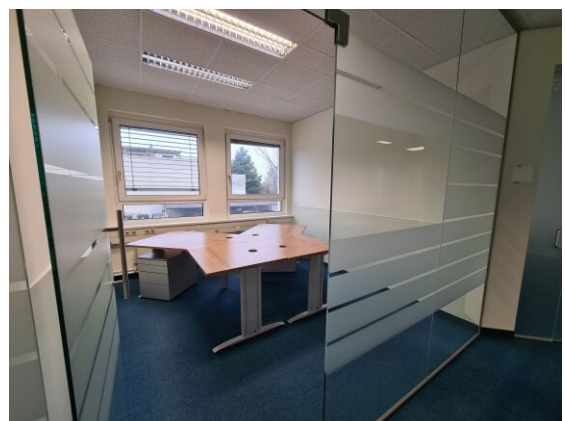
## Ausstattung

Befuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz	Stellplatzart:	Carport
WCs:	Getrennte Toiletten	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	4.484,58 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.979,00 €	Vergebührung:	5.381,50 €
Betriebskosten:	758,15 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	747,43 €		
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:	4.484,58 €		

## Weitere Fotos







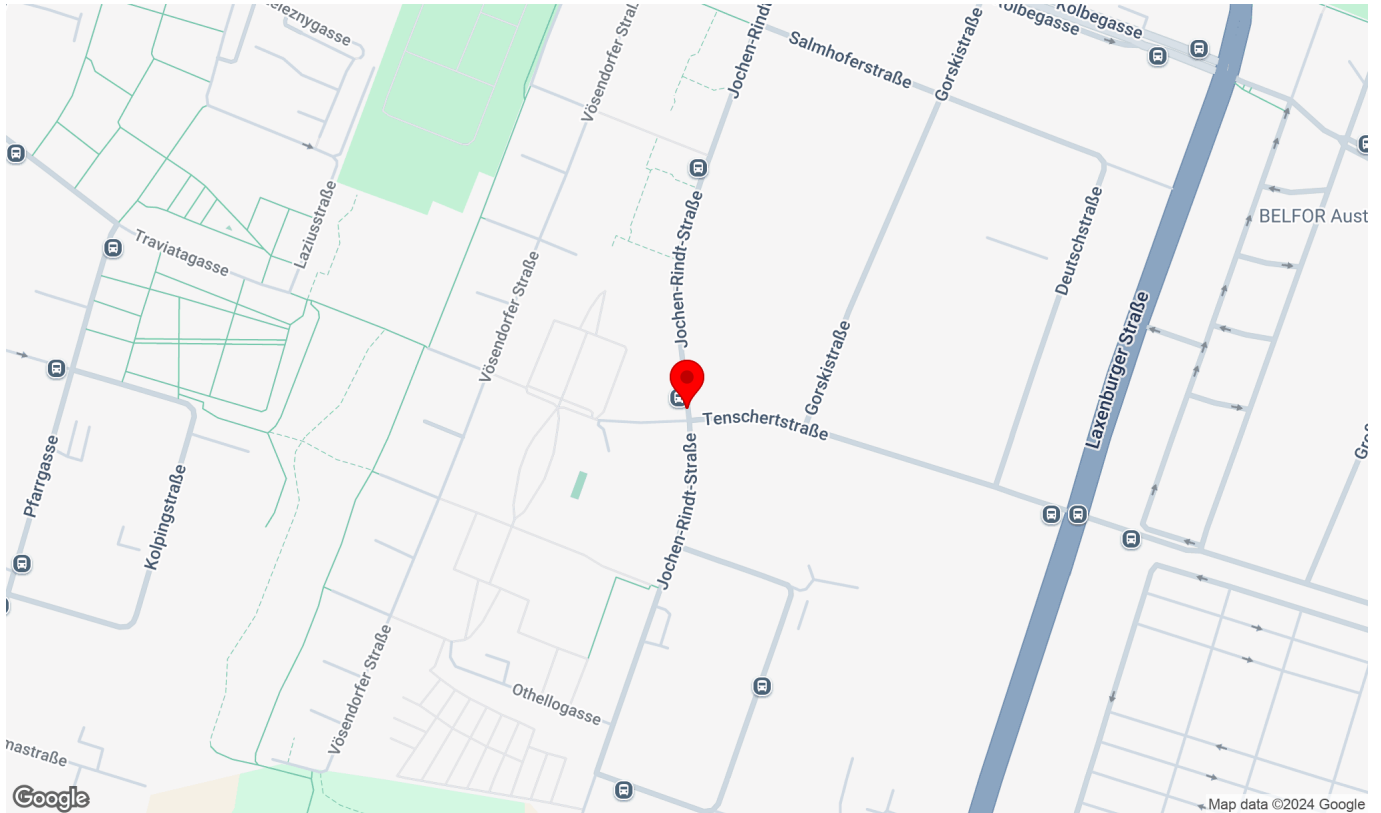
MAUTNER  
MARKHOF

I M M O B I L I E N



## Lage

Jochen-Rindt-Straße, 1230 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.750 m
Apotheke	1.250 m
Klinik	1.750 m
Krankenhaus	3.250 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.250 m
Bäckerei	1.750 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	2.750 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	750 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	4.750 m

### Sonstige

Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Plan

