

FHI Real Estate

t +43 1 342 222
m +43 699 124 505 00
e nk@fhi.at
w www.fhi.at



Modernisiertes Büro inkl. Individuelle Raumaufteilung je nach Kundenwunsch

1230 Wien

Nähe: Breitenfurter Straße, Bahnhof Wien Liesing



ECKDATEN

Objektnummer 6801

Nutzfläche	ca. 290 m ²
Mietdauer	10 Jahre
Anzahl WC	2
Energieausweis gültig bis	04.10.2031
fGee	0,85
HWB	66,5 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

Fliesen	
Gas	
Lastenaufzug	
Teeküche	
Klimaanlage	
Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung	
Getrennte Toiletten	

MIETE

Nettomiete	3.625,00 €
Betriebskosten (exkl. 20% USt.)	290,00 €
USt.	783,00 €
Gesamtmiete	4.698,00 €

NEBENKOSTEN

Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

FHI Real Estate

t +43 1 342 222
m +43 699 124 505 00
e nk@fhi.at
w www.fhi.at



Modernisiertes Büro inkl. Individuelle Raumaufteilung je nach Kundenwunsch

1230 Wien

Nähe: Breitenfurter Straße, Bahnhof Wien Liesing

Zur Vermietung gelangt ein wunderschönes, helles ca. 290m² großes Büro im 23. Bezirk auf der Rudolf-Waisenhorn Gasse.

Das Objekt befindet sich in einem Bürogebäude welches von 4-5 Mietern genutzt wird. Das Büro kann man über die Hauseigene Zufahrt erreichen, wo sich auch Stellplätze befinden, welche separat angemietet werden können. Das gesamte 1.OG wird räumlich verändert und der neue Mieter hat die Möglichkeit bei der Raumaufteilung mitzuentscheiden.

Derzeitige Raumaufteilung (siehe Plan) besteht aus 3 großen Büroräumen, einem Eingangsbereich, welcher vom Vermieter rein als Lager genutzt wurde. Die getrennten Toilette befinden sich direkt beim Eingangsbereich und es erfolgt ein eigener Anschluss für eine Teeküche im Objekt. Das Objekt wird derzeit mit Gas geheizt und ist auch mit einer Klimaanlage ausgestattet. Um die optimale Belichtung zu erreichen werden die Hauptwände entfernt, damit nur die Träger im Raum bleiben und jeder Quadratmeter der Fläche eine natürliche Belichtung hat. Das Büro eignet sich ideal für Praxen, Kanzleien sowie für diverse Agenturen und freiberuflich Tätige.

Die Miete beträgt €12,50/m² zzgl. BK +20% Ust. - Für die Stellplätze werden €80/Stellplatz zzgl. 20% Ust. verrechnet.

Das Objekt ist je nach Mieter ab dem 3. Quartal 2024 verfügbar.

AUFTEILUNG (DERZEIT GEPLANT):

- Eingangsbereich
- Openspace bzw. 3 Büroräume (je nach Kundenwunsch)
- Besprechungszimmer
- Anschlüsse für eine Teeküche
- Abstellraum
- getrennte Toiletten

AUSTATTUNG:

- Fliesen bzw. Epoxy Boden
- Anschlüsse für eine Teeküche
- Klimaanlage (bereits vorhanden)
- Personenaufzug/Lastenlift mit 1600kg
- getrennte Toiletten

INFRASTRUKTUR:

Dieses Objekt befindet sich im Herzen von Wien Liesing, in sehr guter Lage. Dieses Büro ist nur knapp 400 Meter entfernt vom Bahnhof Wien Liesing. Das Büro ist mit der Schnellbahn und verschiedenen Regionalzügen leicht erreichbar (Bahnhof Liesing), sowie mit den Buslinien 61A, 64A, 62A und 61B. Im angrenzenden Umfeld befinden sich viele verschiedene Gastronomiebetriebe sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Kontakt:

Nico Kurzweil
m: +43 (0) 0699 1245 0500
t: +43 (0) 1 342 222
f: +43 (0) 1 342 222-11
nk@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe www.fhi.at

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

FHI Real Estate

t +43 1 342 222
m +43 699 124 505 00
e nk@fhi.at
w www.fhi.at



