



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Ulrike Ostermann**

☎ +43 664/60771500

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



## Repräsentative Büroräumlichkeiten mit Lagerfläche!

Datum: 27. 07. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8150
<b>Vermarktungsart:</b>	Miete
<b>Objektart:</b>	Büro
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 23., Liesing
<b>Ort:</b>	Wien
<b>Nähe:</b>	Breitenfurter Strasse
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

### Kosten

<b>Miete:</b>	€ 2.829,83 (pro Monat)
<b>Kaution:</b>	€ 8.489,49

### Beschreibung

Das repräsentativ ausgestattete Bürohaus wurde 1990 erbaut und liegt in einer Seitengasse der Breitenfurter Straße in einer parkähnlichen Anlage.

Das Haus verfügt über einen Personen- und Lastenlift sowie eine Laderampe.

Die Räume liegen im 2. Stock und umfassen 2 große aneinander gereihete Räume mit einer weiteren palettenbreiten Türe um die Dispositionsfläche für den Lastenlift zu nutzen.

Decken sind roh – hat Industrieloftcharakter. Es können Wände eingezogen werden oder auch die Trennwand entfernt, versetzt werden.

Nutzung als Produktionsfläche möglich. Der dritte Raum wurde als Lager genutzt – hat Fenster und ist auch beheizt.

Im hinteren Raum ist eine Teeküche eingebaut. Die Damen- und Herren-WC's befinden sich am Gang außerhalb der



## Flächen

<b>Nutzfläche:</b>	255,95 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	255,95 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Min. Mietdauer:</b>	3
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Etagen gesamt:</b>	3
<b>Fahrstuhl:</b>	Ja
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut

## Heizung

<b>Zentralheizung (Warmwasser):</b>	Ja
<b>Heizwärmebedarf:</b>	178 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

Mieträume.

Fußböden in den Büroräumen sind mit Industrielaminat ausgelegt. Verkabelungen sind vorhanden – Anschluss an Lichtwellenkabel/Telekom möglich. Zweifacher Starkstromanschluss im hinteren Bereich.

Die Schnellbahnstation Atzgersdorf ist in wenigen Gehminuten erreichbar sowie Buslinie 58A und 58B sowie 62A

Der Bruttomietzins beinhaltet Nettomietzins, Betriebskosten und USt. Bei erfolgreicher Vermittlung, zuzüglich gesetzlicher Maklerprovision!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/60771500, E-Mail: [ulrike.ostermann@smkimmo.at](mailto:ulrike.ostermann@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Webblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8150](http://smkimmo.at/immobilien/details/8150)



**SMK Immo Treuhand GmbH**

Lieber gleich zum Besten!  
Über 20 Jahre Immobilien-Erfahrung

**FALSCH GESPART IST RICHTIG TEUER!  
AUCH BEI IMMOBILIEN.**

Es gibt immer einen der es billiger macht!! Sparen Sie sich beim Immobilienverkauf böse Überraschungen!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

