

## Traumhaftes Büro oder Geschäftsfläche, Parkplätze, Nähe Flughafen-Wien

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/225  
Adresse: Wien-Umgebung; 2320 Mannswörth  
Nähe: Flughafen Schwechat  
Baujahr: ca. 1979  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 152  
fGEE: 2,02  
Zimmeranzahl: 5  
Mietdauer: max. 5 Jahr(e)  
Heizung: Gas, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

### Preise

Miete netto: € 1.600,00  
Summe BK exkl. USt.: € 200,00  
Enthaltene MWSt.: € 360,00  
Gesamtbelastung: € 2.160,00  
Summe BK inkl. USt.: € 240,00  
Kaution: € 6.480,--  
Provision Miete: 3.0 BMM plus 20.0% USt.

---

### Büro / Geschäftsfläche mit sehr guter Aufteilung!

Das Büro / Geschäftsfläche mit ca. 149 m<sup>2</sup> Fläche liegt im 1. Stock und verfügt über 4 große Zimmer (auch 5 wären möglich) und einen großzügigen Küchenbereich. Inkludiert ist ein Kellerabteil mit ca. 11,50 m<sup>2</sup>.

Der durchdachte Grundriss bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur Gestaltung.

Die Immobilie ist sowohl öffentlich mit S-Bahn, Bus als auch mit dem Auto über die nahegelegene Autobahn A4, S1 sehr gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten und Cafes gibt es in unmittelbarer Nähe.

Einzigartig ist die Raumhöhe mit ca. 2,80 m, sowie die Parkmöglichkeit von bis zu 6 Autos, sowie das großzügige Stiegenhaus. Die Parkplätze könnten zum Preis von je Euro 100,- / Monat dazu gemietet werden.

Im Hofbereich gibt es eine überdachte, sehr nett gestaltete Sitzecke.

Nutzfläche OG ca.149,00 m<sup>2</sup>  
Abstellraum im KG ca. 11,50 m<sup>2</sup>

Ein großer trockener Kellerlagerraum mit ca. 82 m<sup>2</sup> könnte gegen Aufpreis mitgemietet werden.

Die monatlichen Betriebskosten betragen, laut Angaben der Eigentümer ca. Euro 200,-, netto.  
Im OG gibt es einen Rauchfang für einen eventuellen Holzofen.

Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in Gehrähe zu Restaurants sowie einem Supermarkt.

Monatliche Kosten:

Nettomiete Euro 1.600,-

Betriebskosten netto Euro 200,-

Euro 1.800,-

20% MwSt. Euro 360,-

**Gesamtmiete: Euro 2.160,- Verhandlungsbasis** (befristet auf 5 Jahre)

Hinzu kommen noch Strom- und Heizungskosten.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Vermieter als auch Mieter.

Miete zzgl. Mietnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 152 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 2,02

## Weitere Bilder



P1012658



P1012663



P1012665



P1012667



P1012668



P1012670



20230616-P6161994



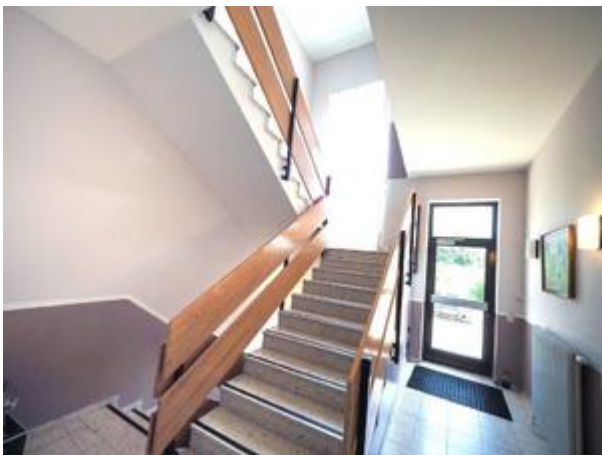
20230616-P6161990-b



20230616-P6161992



20230616-P6161974



20230616-P6161973



20230616-P6161958