OLAF, hier nimmt Ihr Business Fahrt auf

Objekt: oO-2024-00141 | 1230 Wien, Liesing

Nutzfläche	275 m^2	Gesamtfläche	275 m^2
Bürofläche	275 m^2	Anzahl Zimmer	9

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr.	oO-2024-00141

Geografische-Angaben

PLZ	1230
Ort	Wien, Liesing
Etage d. Objekts	3

Preise

Mietpreis pro qm (exkl.USt)	17,83 €
Betriebskosten	1.509,98 €
Nettomiete (exkl. USt.)	4.093,58 €
Sonst. Kosten	431,88 €
Summe USt.	1.207,10 €
Gesamtbelastung	7.242,54 €
Provision	3 Bruttomonatsmieten
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

Flächen

Nutzfläche	275 m^2
Bürofläche	275 m^2
Gesamtfläche	275 m^2
Anzahl Zimmer	9

Ausstattung

Stellplätze	5 Freiplätze à 75,00 € (Miete)
Etagenzahl gesamt	1
Boden	Teppichboden
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Teeküche	Ja
Fahrstuhl	Personenaufzug
DV Verkabelung	Ja
Lastwagenzufahrt	Ja
Klimatisiert	Ja

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	Vollständig renoviert
Jahr der letzten Modernisierung	2023
Energieausweis gültig bis	17.07.2023
HWB	70 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	C
fGEE	1,21
Klasse fGEE	C

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

Verwaltung

Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Kategorie

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete

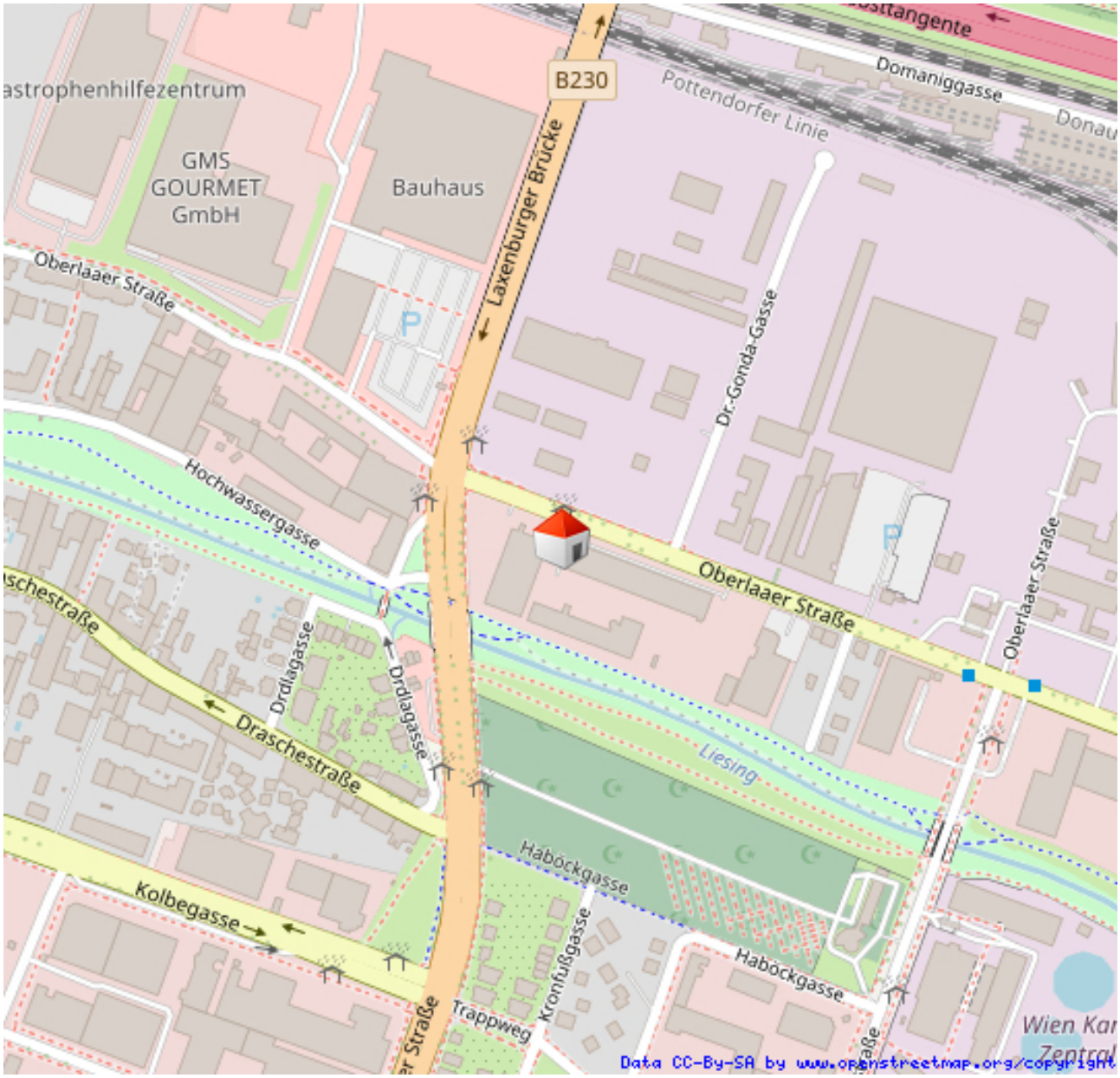
Infrastruktur

Dist. Autobahn (km)	1,6 km

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

Lageplan



Lage

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

Beschreibung

OLAF, Ihre ideale Büro-Lagerkombination in Inzersdorf!

Zur Vermietung gelangt ein helles, freundliches generalsaniertes Büro in Inzersdorf.

Die ca. 275 m2 Bürofläche groß und befindet sich in einem generalsanierten Bürokomplex. Sie verfügt über mehrere unterschiedlich große Büroräume die als Einzelbüro oder von mehrere Mitarbeitern genutzt werden können. Die Büros sind mit Teppichboden ausgestattet und teilklimatisiert. Die Fläche kann nach Ihren Wünschen adaptiert werden. Für Mitarbeiter steht im Außenbereich der eine ruhige Sitzgelegenheit zur Verfügung.

5 Parkplätze stehen optional zur Anmietung zur Verfügung.

Das Objekt verfügt über eine sehr gut Anbindung an das Verkehrsnetz, Anschlussstellen an die verschiedene Autobahnen sind in kurzer Fahrtdistanz erreichbar. Direkt vor der Liegenschaft befindet sich eine Bushaltestelle, die eine schnelle Erreichbarkeit der U1 ermöglicht.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich Ihre Anfrage!

Lage

OLAF befindet sich im Gewerbegebiet Inzersdorf.

Die Liegenschaft ist mit ihren 3 Anschlussstellen an Autobahnen bzw. Schnellstraßen exzellent an den Individualverkehr angebunden:

Autobahnanschluss zur A23 (Verteilerkreis Favoriten: 4,0 km
Anschlussstelle zur S1 (Rothneusiedl): 3,7 km
Anschlussstelle Knoten A2, A21, A23: (Knoten Vösendorf): 5,8 km

Auch die öffentliche Anbindung ist durch mehrere Bus-, Schnellbahn Stationen sowie eine U-Bahnstation als sehr gut angebunden zu bezeichnen:

Bus 67A, 67B: 110 m (2 min fußläufige Distanz)

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

Bus 17 A, 66A: 220 m (4 min fußläufige Distanz)
Schnellbahnstation S60 und S63 (Wien Blumental): 1,7 km
U1- (Station Neuerlaa): 2,2 km

Ausstattung Beschreibung

OLAF ist ein gut ausgestattetes, generalsaniertes Büro.

Die Bürofläche befindet sich im 3. OG, ist hell und mit Teppich und abgehängten Mineralfaserdecken ausgestattet. Die Büros sind über ein Fancoil System teilklimatisiert. Pro Geschoss stehen den Mietern eine gemeinschaftlich genutzte Teeküche sowie Toiletten zur Verfügung. Das Bürogebäude ist mittels Fernwärme beheizt.

Die optional anmietbaren Parkplätze befinden sich auf der Freifläche vor dem Bürogebäude.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:
Provision: 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. gesetzl. USt
Vertrags-Vergebührung: 1% der Bemessungsgrundlage
Die Bemessungsgrundlage ist abhängig von der Gestaltung des Mietvertrags und muss daher im Einzelfall konkret ermittelt werden.

Vereinbarung:
Ich freue mich auf ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei ihrer Anfrage ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.

Es wird auf das wirtschaftliche und familiäre Naheverhältnis hingewiesen.

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

OLBRICH
IMMOBILIEN.

Büro

Ansicht

Ansicht Lagerhalle

Außenbereich Foto 1

Stiegenhaus

Büro

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at

OLBRICH
IMMOBILIEN.

Gang

Ansicht Bürogebäude

Hauseingang

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Mag. Georgia Olbrich
Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: georgia@olbrich-immo.at
Web: www.olbrich-immo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Olbrich Immobilien
Rosenhügelstraße 230 A
1230 Wien / Wien 23., Liesing

georgia@olbrich-immo.at
www.olbrich-immo.at