



## OLAF, hier nimmt Ihr Business Fahrt auf!



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

Nutzfläche

275 m<sup>2</sup>

Bürofläche

275 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

275 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer

9

# Daten

## Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2024-00141

Anzahl Zimmer 9

## Geografische-Angaben

PLZ 1230  
Ort Wien, Liesing  
Etage d. Objekts 3

Ausstattung  
Stellplätze 5 Freiplätze à 75,00 € (Miete)

## 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  
Kaufution 3

Etagenzahl gesamt 1  
Boden Teppichboden  
Befeuerung Fernwärme  
Heizungsart Zentralheizung  
Küche Einbauküche  
Teeküche Ja  
Fahrstuhl Personenaufzug  
DV Verkabelung Ja  
Lastwagenzufahrt Ja  
Klimatisiert Ja

## Flächen

Nutzfläche 275 m<sup>2</sup>  
Bürofläche 275 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche 275 m<sup>2</sup>

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

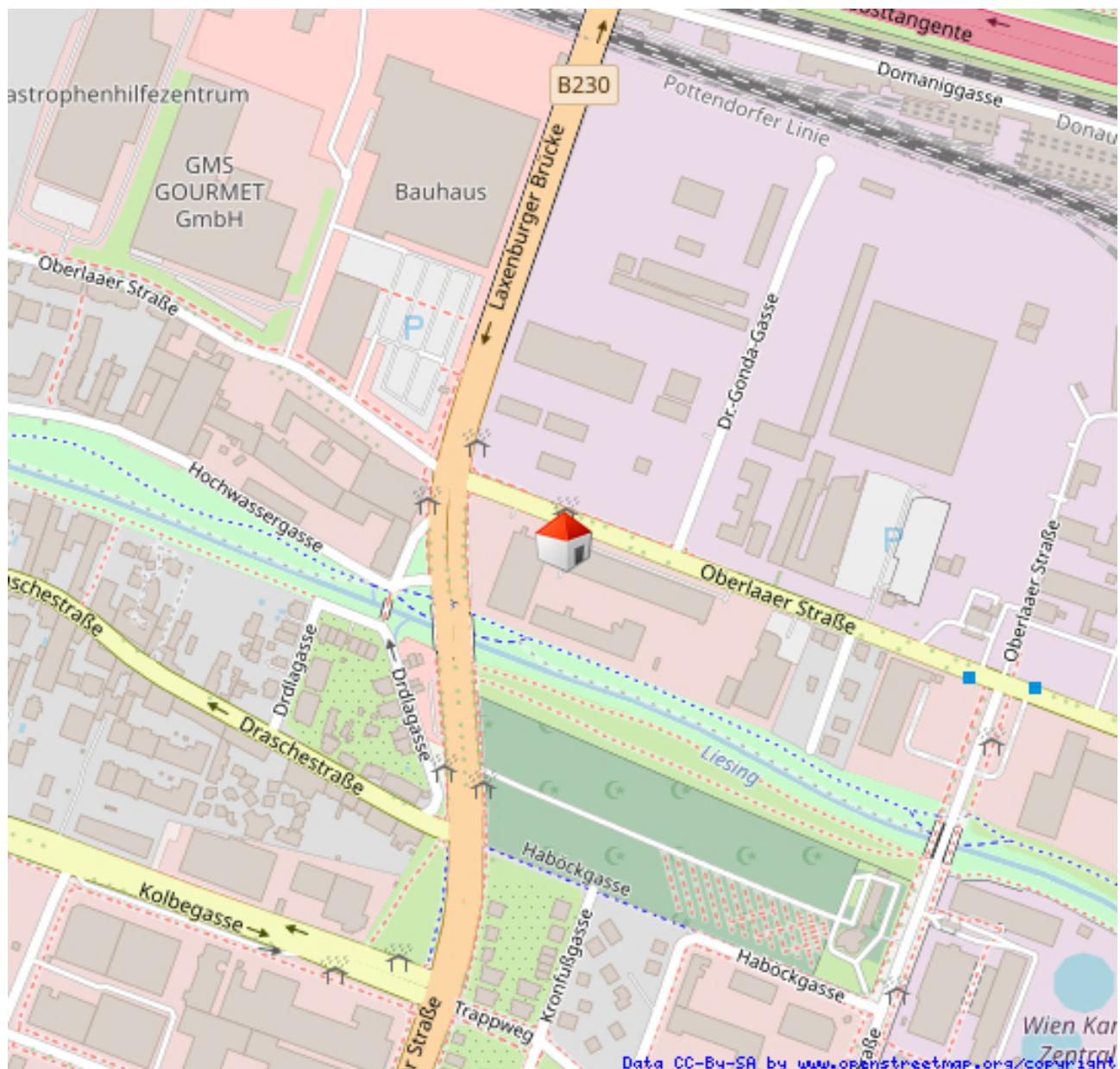


# OLBRICH

IMMOBILIEN.

<b>Verwaltung</b>		<b>Nutzungsart</b>	<b>Gewerbe</b>
Verfügbar ab	nach Vereinbarung	Vermarktungsart	Miete
<b>Kategorie</b>	<b>Infrastruktur</b>		
Objektart	Büro/Praxen	Dist. Autobahn (km)	1,6 km
Objekttyp	Bürofläche		

## Lageplan



Lage

## Beschreibung

OLAF, Ihre ideale Büro-Lagerkombination in Inzersdorf!

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

Die ca. 275 m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich in einem generalsanierten Bürokomplex. Sie verfügt über mehrere unterschiedlich große Büroräume, die als Einzelbüro oder von mehreren 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 eine ruhige Sitzgelegenheit zur Verfügung.

5 Parkplätze stehen optional zur Anmietung zur Verfügung.

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

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf 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- und Schnellbahn- Stationen sowie eine U-Bahnstation als sehr gut zu bezeichnen:

Bus 67A, 67B: 110 m (2 min fußläufige Distanz)  
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 Mineraldäckern 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-Vergebührungen: 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. Gleichermaßen 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.



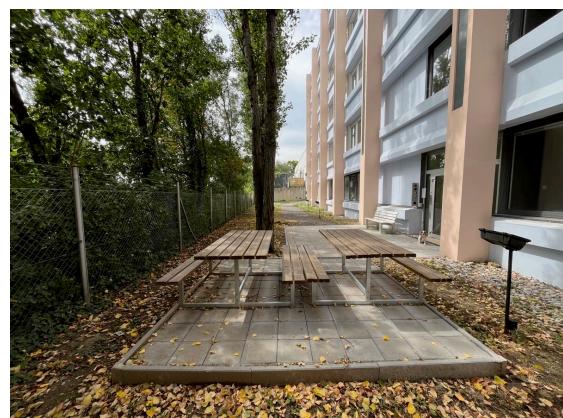
Büro



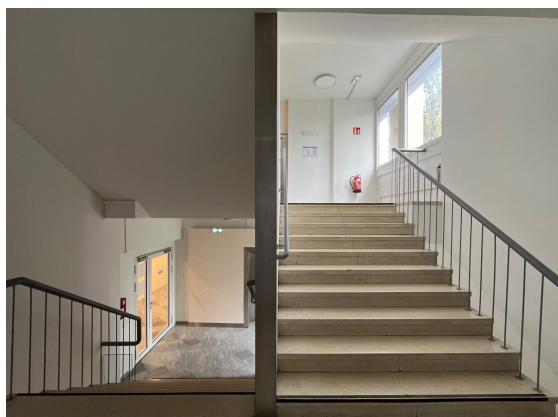
Ansicht



Ansicht Lagerhalle



Außenbereich Foto 1



Stiegenhaus



Büro



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](mailto:georgia@olbrich-immo.at)

Web: [www.olbrich-immo.at](http://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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.