

Architekt DI Alexander Heider

Chimanistrasse 32 / 16

1190 Wien

Telefon : 0676 320 6 319

E-Mail alexanderheider@aon.at

Betrifft: Einzelbüro in Bürogemeinschaft zu vermieten.

Situation

1190 Wien, Grinzinger Allee 10 Top 1

Allgemeines

Das Gesamtbüro hat eine Nutzfläche von 93,35m² und ist auf zwei Geschosse aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Büroräume im Keller 1 Büroraum und Nebenräume

- **Büro 1**, 26 m² und 50m² Garten, bereits vermietet (Legasthenie- und Sprachtraining)
- **Büro 2**, 35 m² und 50m² Garten, bereits vermietet (Versicherungsmakler)
- **Büro 3**, 27 m² noch frei, im Keller
- **WC und Teeküche**, im Keller über interne Stiege erreichbar

Büro 3

- **Büroraum** mit 27,00 m², im Kellergeschoss,
- frische weiße Malerei, Vollholzboden versiegelt
- 2 doppelflügelige Fenster belichten den gesamten Raum über Lichtschacht mit Efeubewuchs

Gemeinsam mit zwei weiteren Einzelbüroräumen werden die **Gemeinschaftsflächen** genutzt

- **Gemeinschaftsflächen** 16,68 m² bestehend aus:
-
- Vorraum Erdgeschoss 4,93m²
- Vorraum Keller 5,54m²
- Abstellraum Keller 3,81m²
- Du und WC, Waschraum 2,40m²
- Ausstattung: Interne Holzstiege, Dusche WC und Vorraum sind verflies.

Lage

- S Bahnstation S45 Oberdöbling 3 Minuten
- 38er Station Sieveringerstrasse 1 Minute
- 39a Station Obkirchergasse 1Minute

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in 1 Minute

- Erste Bank, Bank Austria,
- Billa, DM, Spar-Gourmet,
- Einkaufsstraße Obkirchergasse

Mietkosten

Gesamtmiete : € 500.- bestehend aus: Miete € 359.-, Betriebskosten €93,00, Heizung, Strom € 48,00. Keine MWST, da befreit als Kleinunternehmen

Kaution: €1.500.-, **Befristung** auf 3 Jahre.