# Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

**Daniela Erlach**

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 09. 09. 2026

## 4B 3A IM 1. OG

### ÜBERBLICK

| | |
|---|---|
| **Objekt ID:** | 47277 |
| **Bundesland:** | Wien |
| **Bezirk:** | Wien 23.,Liesing |
| **Ort:** | Wien 23.,Liesing |

### KOSTEN

| | |
|---|---|
| **Gesamtmiete (inkl. USt):** | € 12,00 |
| **Miete (ex. USt):** | € 10,00 |
| **Gesamtbelastung (inkl. USt):** | € 12,00 |
| **USt gesamt:** | € 2,00 |
| **Provision:** | 3 BMM |

### FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche ca.:** | 152,06 m² |
| **Nutzfläche ca.:** | 152,06 m² |

### DETAILDATEN

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab:** | ab sofort |
| **Befristung:** | unbefristet |
| **Baujahr:** | 1998 |

Laxenburgerstraße
Modernes Neubaubüro
1. OG

Büro 4 B: Nutzfläche: 152,06 m2
4 Räume (11,81 m2, 32,22 m2, 19,27 m220,28 m2), 2 Toiletten, Teeküche, Abstellraum,
Empfangsbereich ca. 26,29 m2
Nettomiete inkl. Betriebskosten: € 2.095,41
zzgl. 20 % USt: € 419,08
BMM: € 2.514,49

Büro 3 A: Nutzfläche: 261,40 m2 teilbar in 4 Einheiten
Räume:6 Räume, 4 Abstellräume, Technikraum, Serverraum, Küche, 4 Toiletten
Nettomiete inkl. Betriebskosten: € 3.864,16
zzgl. 20 % USt: € 772,83
BMM: € 4.636,99

Ausstattung:
• Teppichboden sowie PVC
• 13-Personen-Lift

| | |
|---|---|
| **Zimmer:** | 4 |
| **Stockwerk:** | 1 |
| **Anzahl WCs:** | 2 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Heizung:** | Fernwärme |
| **Heizwärmebedarf:** | 35,10 kWH/m²/Jahr |
| **fGEE:** | 0,64 |

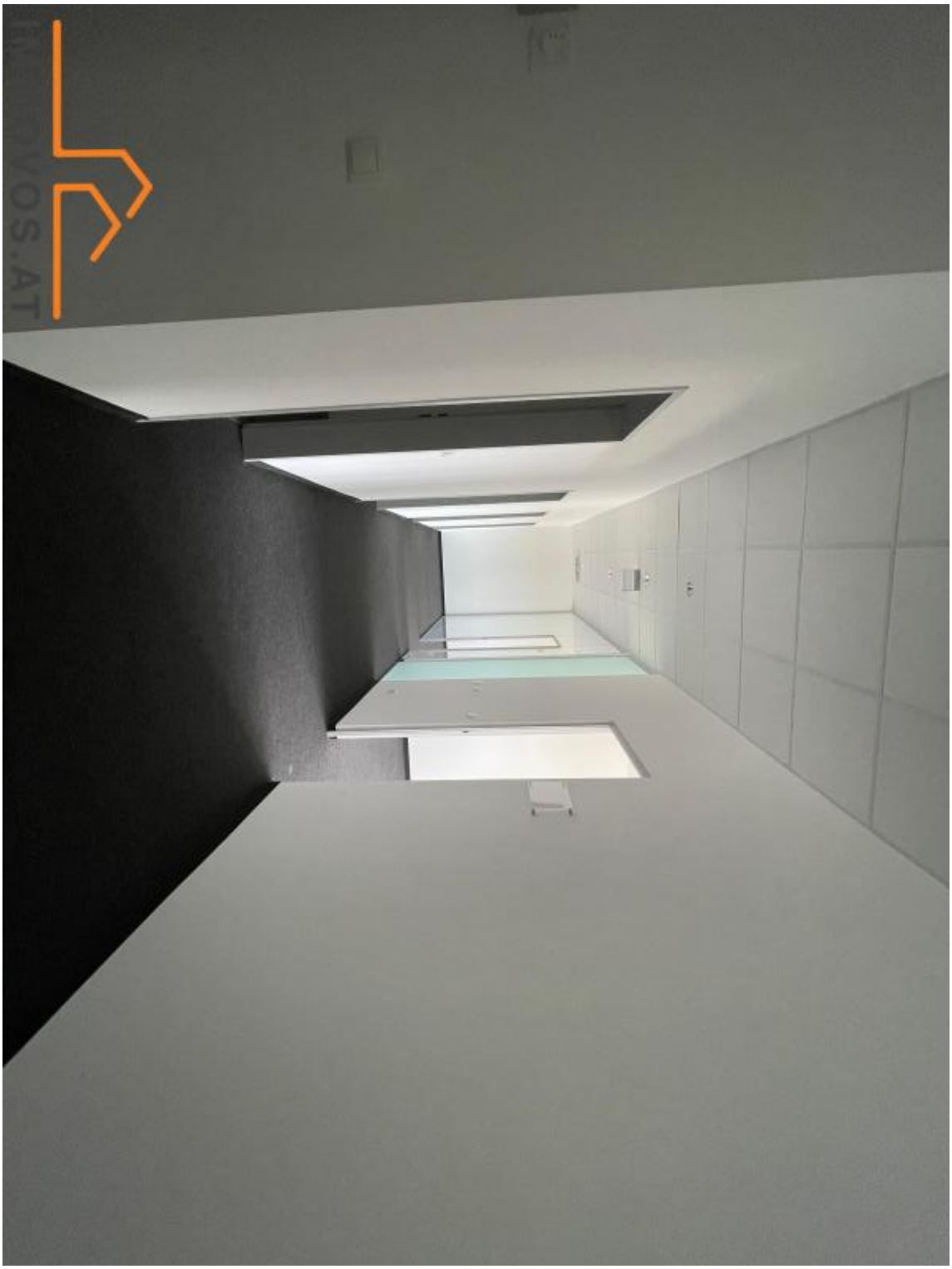
## AUSSTATTUNG:

| | |
|---|---|
| **Barrierefrei** | ✔ |
| **Einbauküche** | ✔ |
| **Lift** | ✔ |
| **Parkplatz** | ✔ |
| **Isolierfenster** | ✔ |

- abgehängte Decke
- Spiegelrasterleuchten
- Kabelkanäle
- Lamellenbeschattung
- Serverraum
- Küchenanschlüsse
- Fernwärmeheizung
- Stellplätze

Verkehrsanbindung:
- Bus: 16A, 17A, 66A, 67A

Südost-Tangente A23, Südautobahn A2
Schnellstraße S1



Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at

IMMOVOS.AT