

## PROVISIONSFREIE Büroflächen



**Objektnummer: 5041**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	879,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 62,00 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.306,00 €
<b>Kaltmiete</b>	15.778,05 €
<b>Miete / m²</b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.472,05 €
<b>USt.:</b>	34,72 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 664 5181136  
H +43 664 5181136  
F +43 1 3614014-11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













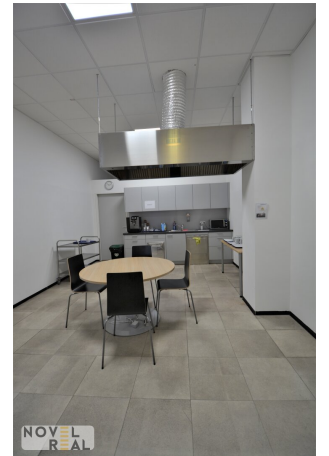




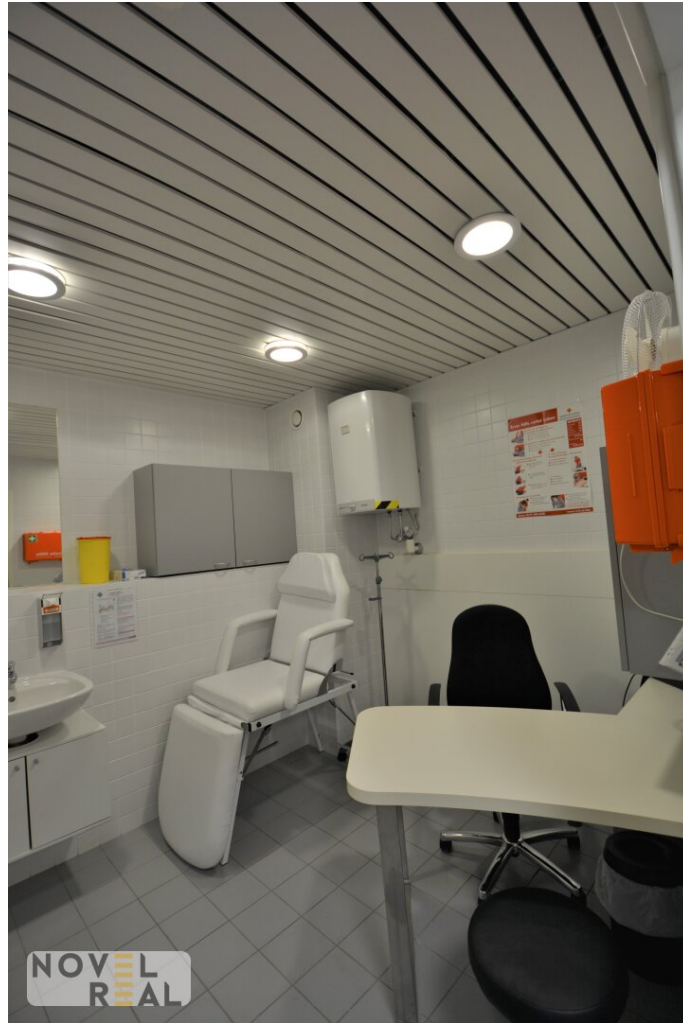




















# Objektbeschreibung

## PROVISIONSFREIE VERMIETUNG

Das zu vermietende Büro befindet sich im Business Park "Town Town" in Wien Erdberg. Mit mehreren Bürogebäuden stellt es eine Top Business Location dar und bietet das perfekte Umfeld um Erfolg und Mitarbeiter zu verbinden. Es trägt entscheidend zur Prägung der Skyline des 3. Bezirks bei und liegt in direkter Nähe zum Wiener Prater. Namhafte Firmen, Ämter und Vereine haben bereits Ihren Standort im Town Town Business Park. Der Standort bittet eine ausgezeichnete Infrastruktur, in der nahen Umgebung befinden sich Cafès, Restaurants sowie alle wichtigen Nahversorger ( Bäcker, Apotheke, Trafik, Post, Bank, etc.). Die Nähe zur Prater Hauptallee ( erreichbar in circa 5 Fahrrad Minuten) bietet sich für eine kleine Auszeit in der Mittagspause an. Ein eigenes Fitness-Studio bietet Ihnen und Ihren Mitarbeitern erstklassige Trainingsmöglichkeiten auf modernsten Geräten, begleitet wird dies durch ein erfahrenes Team von Trainern und Fachärzten.

Die ca. 879m<sup>2</sup> Fläche teilen sich in 26 separate Bürobereiche auf, ob Meetingraum, Einzel-, oder Teambüros alle Räume sind modern ausgestattet auch ein Serverraum mit Kühlung steht zur Verfügung. Für Ihre geschätzten Mitarbeiter gibt es im Gebäude eine gut ausgestattete Personal Kantine. Der Eigentümer wäre aber auch bereit eine Küche in einer der Büroräumlichkeiten einzurichten. Mittels geräuschloser und ökologischer Bauteilaktivierung werden die Räume im Sommer gut gekühlt. Die Kosten für Heizung und Kühlung sind in den Betriebskosten bereits inkludiert.

### Ausstattung Büro:

- 26 Büroräume
- Empfang
- Doppelboden
- Spiegelrasterleuchten

- Kühlung mittels Baukernaktivierung
- öffnenbare Fenster
- helle Räume durch 2,90m Raumhöhe
- teilweise Möblierung nach Vereinbarung
- Serverraum mit Kühlung

#### **Ausstattung Bürogebäude Town Town:**

- Personal Aufenthaltsraum / Kantine zur Mitbenützung
- Extra Konferenzraum 4x im Jahr kostenfrei nutzbar ( Reservierung vorher vorausgesetzt)
- Fitness Studio
- In der hauseigenen Garage kann ein Stellplatz für zusätzliche € 120,00 netto angemietet werden.

**Die Betriebskosten betragen monatlich € 3.472,05 in diesen sind die Kosten für Heizung**

**und Kühlung bereits inkludiert.**

**Kaution 3-6 Bruttomonatsmieten.**

**Bei Bedarf kann das Büro kann auch zur Hälfte angemietet werden die Fläche beläuft sich dann auf ca. 440m<sup>2</sup> und der Mietpreis € 6.160.-**

**Die Büroräumlichkeiten sind sofort beziehbar.**

**Für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Herrn Canakli unter der Telefon Nr. +43 664 518 11 36**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

**Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m



Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap