

## **Dachgeschossbürofläche im IP.ONE**



**Objektnummer: 6245**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	231,23 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.543,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.293,75 €
<b>Miete / m²</b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	750,75 €
<b>USt.:</b>	658,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909







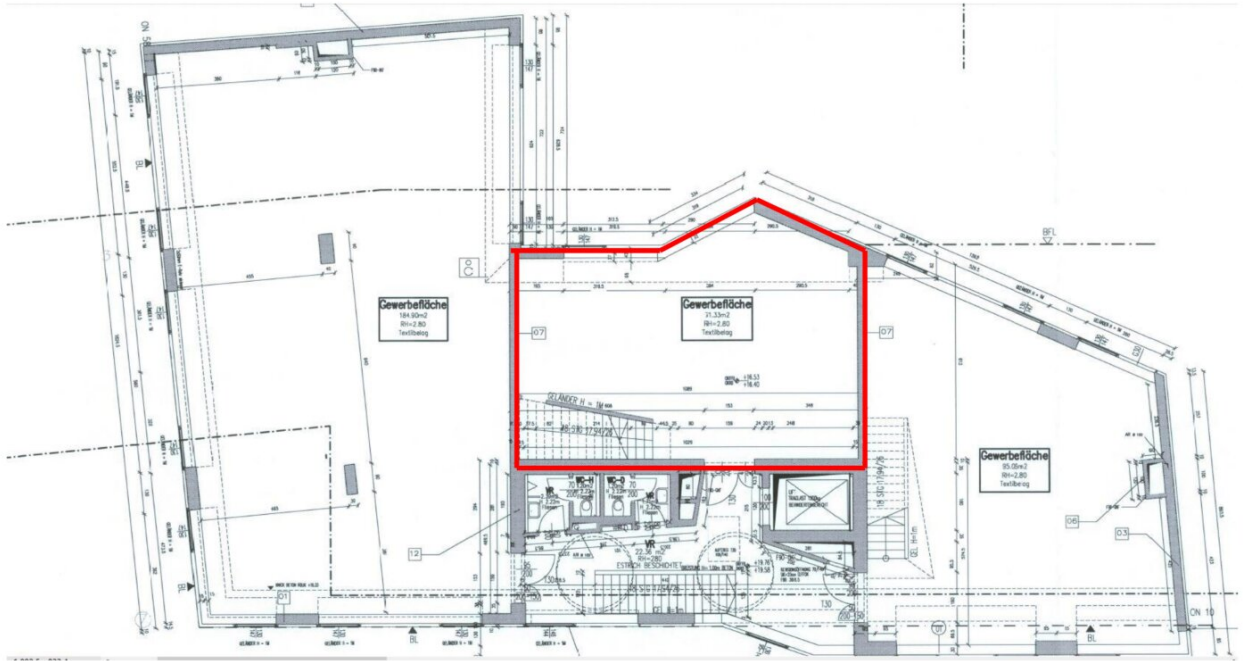






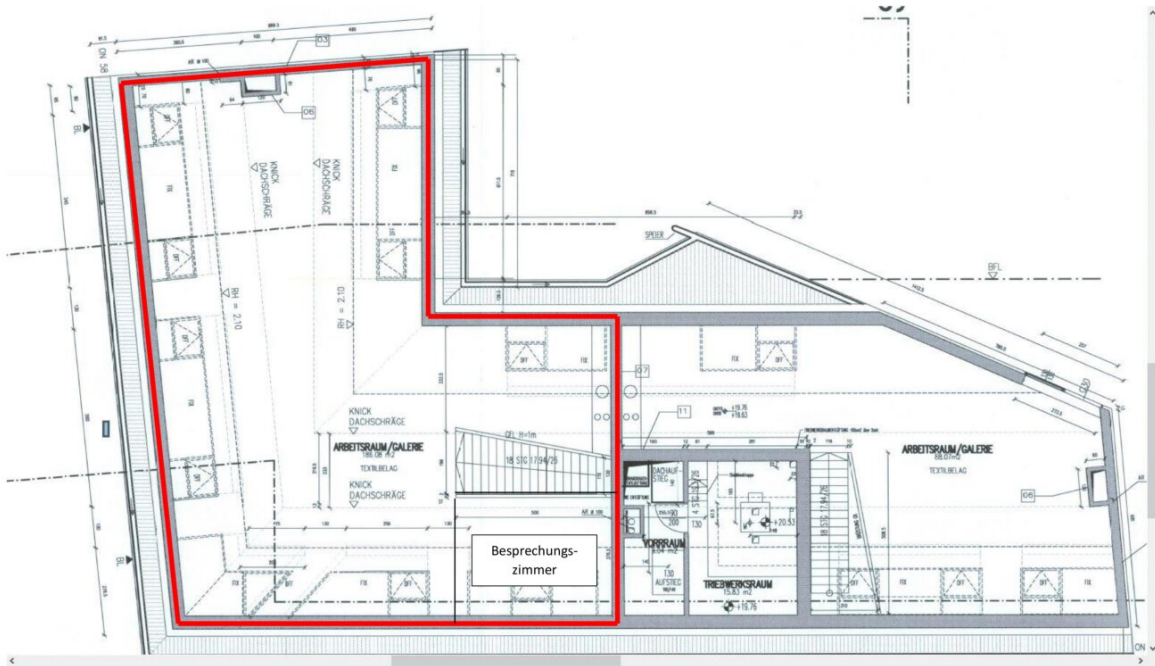


6. OG: Top 602





7. OG Top 602



# Objektbeschreibung

## Außergewöhnliche Bürofläche im IP.ONE

Zur Vermietung gelangen flexible Büroflächen im modernen Bürogebäude IP.ONE. Über eine großzügige Empfangshalle gelangt man in die verschiedenen Stiegen und Trakte. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein geräumiger Seminarraum, wie auch das Foyer zur Verfügung. Veranstaltungen bieten sich hier an. In nächster Umgebung lassen sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung finden.

Die verfügbare Einheit liegt im 4. und 5. OG im Neubautrakt, die beiden Geschoße sind durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden. Die Sanitäreinheiten sind über das Stiegenhaus erreichbar.

Das **IP.ONE** liegt in der Verkehrsdrehscheibe von Triester Straße / Wiedner Hauptstraße und dem Gürtel. Die Verkehrsanbindung ist ideal, für das Anreisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem PKW.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

BT 1/5.OG/5.2: ca. 231 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen

BT3/EG/0.4: ca. 174 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT2/2.OG/2.1.: ca. 208 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT2/3.OG/3.1.: ca. 220 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT2/3.OG/3.2.: ca. 165 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT3/3.OG/3.1.: ca. 118 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT3/3.OG/3.2.: ca. 148 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT1/4.OG/4.11: ca. 180 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

Die Betriebskosten (inkl. HK) betragen netto € 3,25/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung

- Teppich bzw. Laminatböden
- Kühlung
- Bürobeleuchtung
- barrierefrei
- Zentralheizung
- Beschattung
- Personenlift
- EDV Verkabelung über Kabelkanäle
- allgemeiner Seminarraum im EG

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz: S15, S1, S2, S3

Autobus: 7A, 14A

Straßenbahn: 1, 6, 18 ,62

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23

Straßenanbindung B17, B221, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar



Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

## **Parken**

Parkgarage im Haus vorhanden

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap