

## **Moderne Büros in zentraler Lage**



**Objektnummer: 1079/8**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	120,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	58,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.894,83 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,83 €

## 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

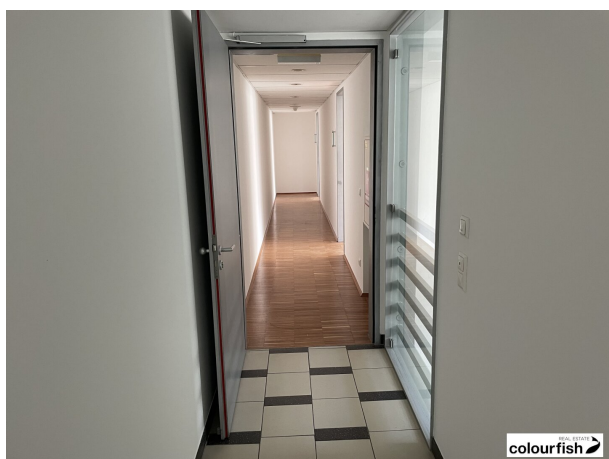
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**



**colourfish**





## Objektbeschreibung

Der stilvolle Altbau mit modernem Neubauteil, einst vom traditionsreichen Gewürzkontor Kotanyi erbaut, wurde im Jahre 2000 mit neuen Büroflächen, Terrassen, schönem Innenhof, Tiefgarage und neuen, zentralen Technikanlagen versehen. Die modernen Büroflächen in zentraler Lage im 19. Bezirk verfügen über eine modere, gehobene Ausstattung. Die Büros im Neubau liegen im absolut ruhigen Innenhof und sind barrierefrei und durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift erschlossen, im 2. Obergeschoss ist eine großzügige Dachterrasse vorgelagert. Die Büros im Altbautrakt sind teilweise zur Straße orientiert und ebenfalls über einen kleinen Personenaufzug erschlossen. Die Büroräume sind mit Parkettböden, EDV-Kabelkanälen, Kühlung und Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen. Durch die unmittelbare Nähe zur U6-Station Nußdorfer Straße bzw. den Straßenbahnhaltestellen der Linien 37 und 38 ist die öffentliche Anbindung sehr gut und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit insgesamt 18 Stellplätze angemietet werden. Von der Tiefgarage gibt es einen direkten Zugang in den Altbau und in den Neubau.

### **verfügbare Flächen/Konditionen:**

Altbau 1.OG: ca. 198 m<sup>2</sup> - netto € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Altbau 3.OG: ca. 120 m<sup>2</sup> - netto € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 2,65/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat

Kühlkostenkonto: netto € 0,85/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Parkettböden
- Kühlung

- ausgestattete Teeküchen
- teilweise Terrassen
- Aufzug
- tlw. barrierefreier Zugang

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6

Straßenbahn: 37, 38

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap