

## **Moderne Büroflächen Nähe Praterstern zu mieten - 1020 Wien**



Hausansicht

**Objektnummer: 109240125**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ernst-Melchior-Gasse 20-24
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Bürofläche:	838,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	19.387,97 €
Kaltmiete (netto)	12.570,00 €
Betriebskosten:	2.765,40 €
Heizkosten:	821,24 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473500 0043153473382

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





## Objektbeschreibung

### E-Zone - Moderne Büroflächen

Das Bürogebäude liegt inmitten des aufstrebenden Büroquartiers Lassalle und dem Austria Campus. Der weiterentwickelte Standort zeichnet sich durch seine Nähe zur City, Wiener Messe, Vienna International Center, Freizeitparadies Alte Donau und Donauinsel sowie zum Verkehrsknotenpunkt Praterstern (U1, U2) aus. In unmittelbarer Nachbarschaft sind mehrere namhafte Mieter angesiedelt, wie z.B. Bank Austria, Telekom, SAP, BBRZ, Verkehrsbüro usw. Der nahegelegene Rudolf-Bednar-Park, der größte Park der Stadt Wien, sowie der nur wenige Gehminuten entfernte Grüne Prater bieten eine optimale Anbindung an Wiens größten Freizeitoasen. In der Nähe befindet sich eine Billa- sowie Sparfiliale. Außerdem befinden sich einige Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung.

Die Büroflächen verfügen über einen modernen Bürostandard. Durch die flexible Wandstellung (Rigips) in Kombination mit der Verkabelung über Bodendosen und einem modernen Stehleuchtersystem können in den Flächen alle Arten von Bürolayouts dargestellt werden. Für nachhaltige Mietinteressenten bietet der Eigentümer zur Veranschaulichung der Flexibilität individuell angefertigte Belegungspläne auf dessen Kosten an. Zusätzlich sind die Flächen barrierefrei erreichbar, werden mittels Kühldecken gekühlt und mit modernen Teppichboden sowie Küchenzeilen ausgestattet.

#### Verfügbare Büroflächen:

##### Stiege 3

5.OG Top 6+7 ca. 980 m<sup>2</sup>

4.OG Top 6+7 ca. 937 m<sup>2</sup> (verfügbar ab 01.11.2025 oder früher), teilbar in:

4.OG Top 6, ca. 458 m<sup>2</sup>

4.OG Top 7, ca. 479 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,00 - € 15,50

Betriebskostenkonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,28 inkl. Heizkostenkonto

##### Stiege 1-2

3.OG Top 2-3 ca. 838 m<sup>2</sup>

4.OG Top 3 ca. 439 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,00 - € 15,50

Betriebskostenkonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,28 inkl. Heizkostenkonto

#### Verfügbare Lagerfläche:

##### Stiege 3

UG, Top 3.U3.04, ca. 83,5 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 5,75 zzgl. BK (keine HK)

In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze um jeweils € 140,00/Monat bzw. € 190/Monat

(mit E-Ladestation) zur Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.