

## **Attraktive Bürofläche in der Galleria - Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 7013**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	116,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.749,60 €
<b>Kaltmiete</b>	2.297,76 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	548,16 €
<b>USt.:</b>	459,55 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







REAL ESTATE  
**colourfish**



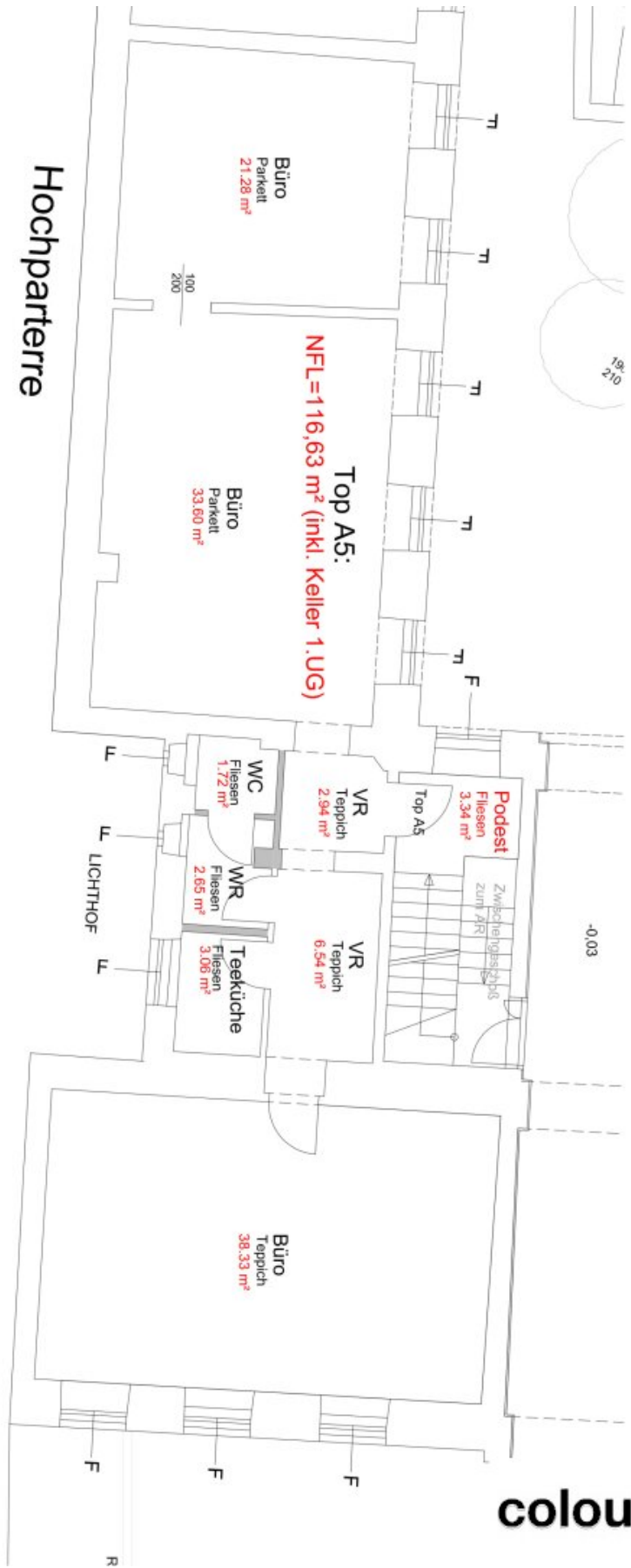
REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



# Hochparterre



## Objektbeschreibung

In der Landstraßer Hauptstraße steht eine ruhige hofseitige Büroeinheit im Büro- und Einkaufszentrum Galleria zur Vermietung.

Die Fläche befindet sich im Zwischengeschoß (ohne Lift) und teilt sich auf in Vorraum, drei Bürozimmer, Teeküche und eine Sanitäreinheit.

Im Untergeschoß befindet sich noch ein Abstellraum.

Das Einkaufszentrum Galleria erstreckt sich über drei Ebenen mit insgesamt rund 14.500 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche und zeichnet sich durch einen attraktiven Branchenmix sowie eine hauseigene Tiefgarage aus.

### **Ausstattung:**

- Teeküche
- Parkettboden
- Spiegelrasterleuchten
- WC
- Abstellraum

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

EG: Top A5 - ca. 117 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,70/m<sup>2</sup>/Monat

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

1.OG: Top A6 - ca. 101 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,70/m<sup>2</sup>/Monat

PKW-Stellplatz: je nach Verfügbarkeit zu netto € 150,00/Monat

*Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3

Bus: 4A, 74A, 77A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A23, A4

Straßenanbindung B1, B221, B227

Flughafen Wien in ca. 15. Minuten erreichbar

Wien Zentrum in wenigen 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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap