

Bezugsfertige Büroflächen in bester Lage von Erdberg



Objektnummer: 7034

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	607,00 m ²
Kaltmiete (netto)	6.677,00 €
Kaltmiete	8.740,00 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	2.063,00 €
USt.:	1.748,00 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. USt

Ihr Ansprechpartner

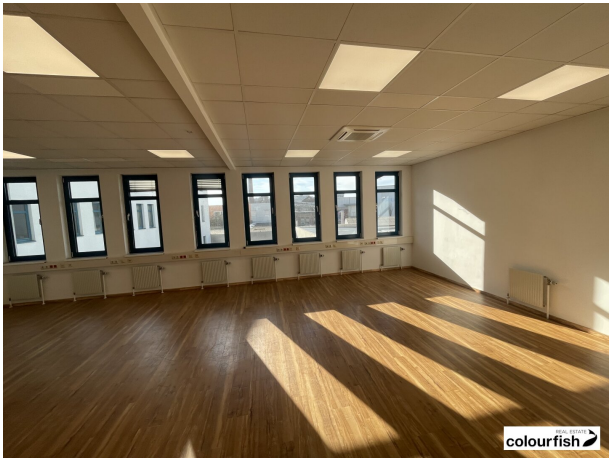


Florian Rainer

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



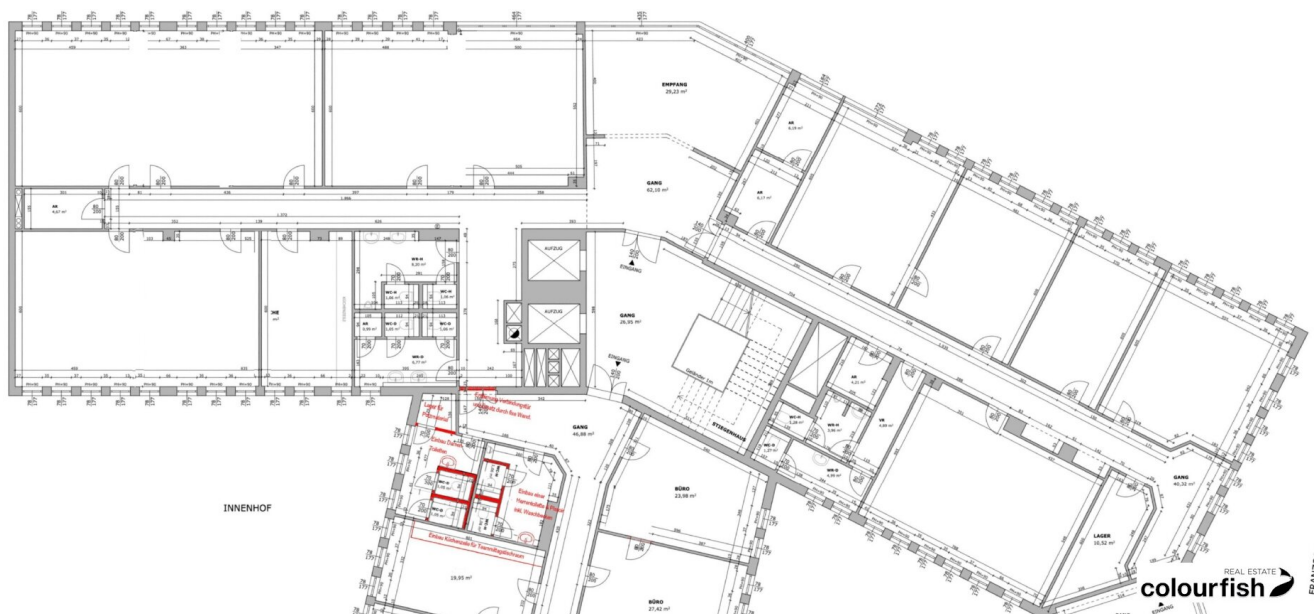
colourfish



colourfish







Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks kommt eine Bürofläche im 2. Obergeschoss eines repräsentativen Bürogebäudes mit einer Gesamtfläche von rund 608 m² zur Vermietung.

Die zentrale Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die nahegelegene U-Bahn-Linie U3. Auch für den Individualverkehr ist das Objekt optimal erreichbar – der Verkehrsknoten Erdberg mit direktem Anschluss an die A23 und A4 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Je nach Verfügbarkeit können in der hauseigenen Tiefgarage PKW-Stellplätze angemietet werden.

verfügbare Fläche/Konditionen:

2.OG: ca. 607 m² - netto € 11,00/m²/Monat

BK: netto € 3,40/m²/Monat

zusätzlich verfügbare Büroflächen:

OG 1: ca. 926 m² - netto € 11,50/m² - ab Juli 2026

OG 2: ca. 318 m² - netto € 11,50/m² - ab Juli 2026

OG 3: ca. 377 m² - netto € 11,00/m²

Betriebskosten netto € 3,40/m²/Monat

Weiters stehen folgende **Lager-/Serviceflächen** im Erdgeschoß zur Verfügung:

Lager/Büro: ca. 33 m² - netto € 11,00/m²/Monat - ab Juli 2026

Lager/Büro: ca. 62 m² - netto € 11,00/m²/Monat - ab Juli 2026

Lager: ca. 328 m² - netto € 8,00/m²/Monat

Lager: ca. 152 m² - netto € 8,00/m²/Monat - ab Juli 2026

Betriebskosten netto € 3,40/m²/Monat

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Kabelkanäle
- PVC-Boden
- Bürobeleuchtung tw. LED, tw. Spiegelrasterleuchten
- 2 Teeküchen Küche
- Kühlung
- getrennte Sanitäreinheiten
- flexibler Grundriss

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3

Autobus: 78A, 79A, 80A

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Flughafen Wien Schwechat in ca. 10 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap