

## Repräsentative Bürofläche im Bürokomplex „Skyline“ mit Weitblick über Wien



**Objektnummer: 7156**

**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, Döbling
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.290,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.460,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.170,00 €
<b>USt.:</b>	1.092,00 €
<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

Verfügung



REAL ESTATE  
**colourfish**



■ MFG 1 - MIETBEREICH  
■ MFG 2 - GEM. GENUTZTE MIETFLÄCHE

## Objektbeschreibung

Im architektonisch anspruchsvollen Bürokomplex „Skyline“, direkt über den historischen Stadtbahnbögen, steht eine voll ausgestattete und bezugsfertige Bürofläche zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im 6. Obergeschoß und bietet auf rund 260 m<sup>2</sup> einen beeindruckenden Fernblick über die Stadt.

Der aktuelle Grundriss ist offen gestaltet, wobei teilweise gläserne Trennwände ein modernes Arbeitsumfeld schaffen. Eine individuelle Anpassung der Raumaufteilung ist nach Absprache mit dem Vermieter möglich. Bei Bedarf kann die Fläche auf bis zu ca. 1.565 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der Bürokomplex „Skyline“ befindet sich in ausgezeichnetener Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks, direkt an der Heiligenstädter Straße und am Schnittpunkt mit dem Döblinger Gürtel. Die hauseigene Tiefgarage erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt 265 Stellplätze.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahn- und S-Bahn-Station „Spittelau“ (U4, U6) liegt in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit.

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

6.OG: ca. 260 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat (erweiterbar auf ca. 1.565 m<sup>2</sup>)

Betriebskosten: netto € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat

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

5.OG: ca. 433 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

Bei Interesse können Parkplätze direkt beim Tiefgaragenbetreiber angemietet werden.

### **Ausstattung/Leistungen:**

- Doppelboden mit Teppichfliesen
- Abgehängte Decken

- teilweise Glastrennwände
- Heizung Fernwärme / Kühlung Fernkälte
- ausgestattete Teeküche
- separate Sanitäreinheiten
- Lüftung über öffentbare Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage
- Brandmeldeanlage
- Videoüberwachung
- Zutrittskontrolle

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U4, U6

S-Bahn: S40

Straßenbahn: 37, 38, D

Bus: 37A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221 (Gürtel), B227 (Lände)

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 <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap