

## 2-stöckige Bürofläche im Donauzentrum | bezugsfertig und gekühlt



IMG\_E0428

**Objektnummer: 337/05632**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Nutzfläche:</b>	563,86 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Gesamtmiete</b>	13.667,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.766,32 €
<b>Miete / m²</b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.623,65 €
<b>USt.:</b>	2.277,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

**MA Florian Bogner**

Colliers

T +43 1 535 53 05 531

F +43 1 535 53 25

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



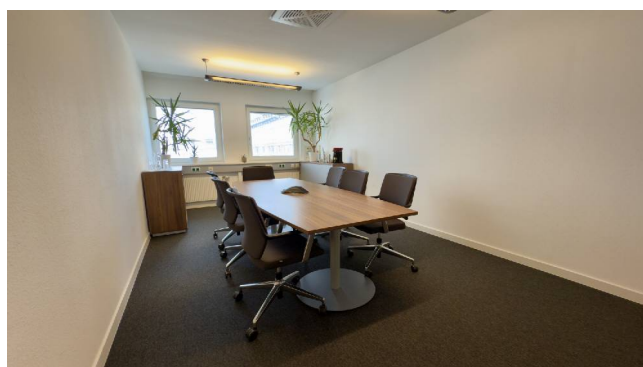
Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**











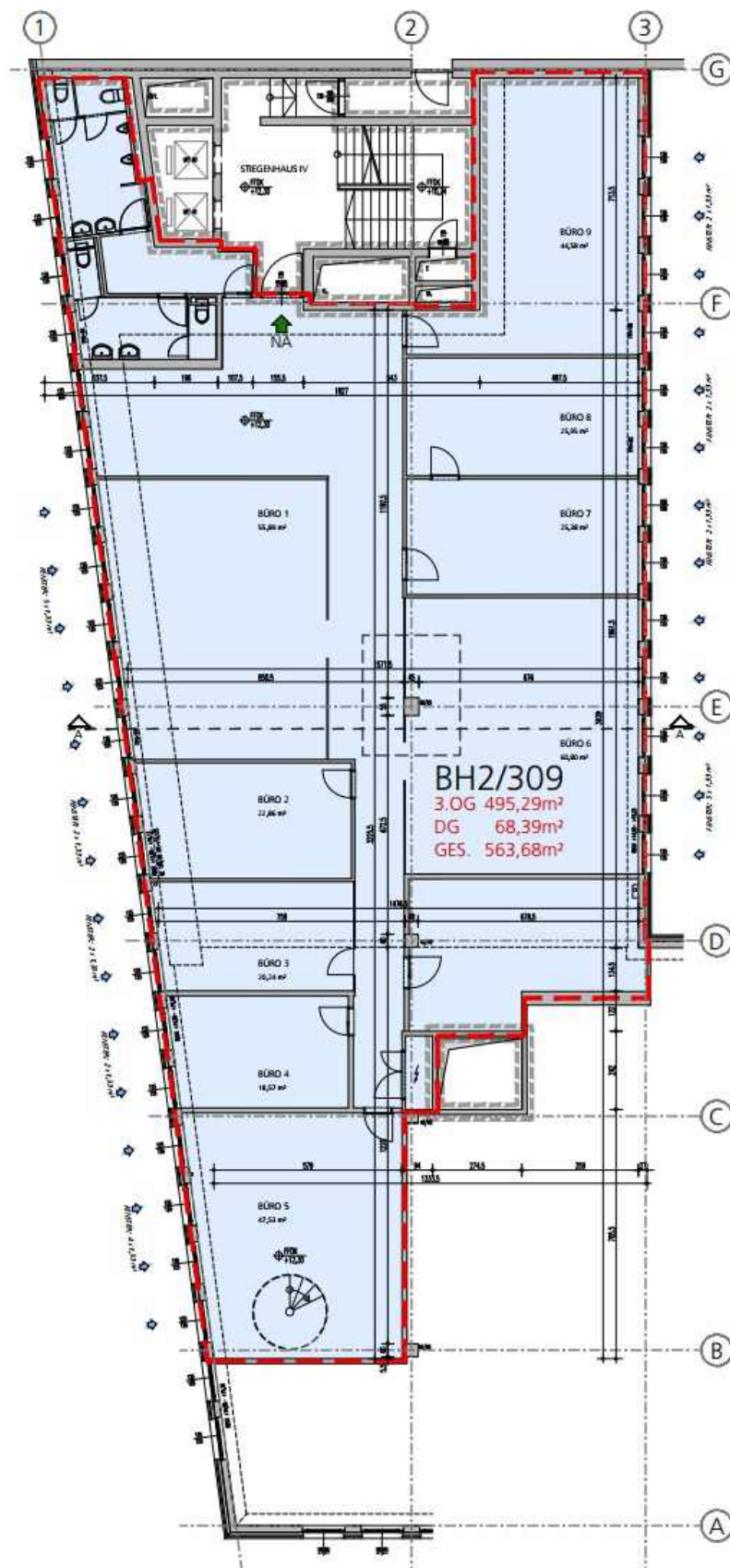




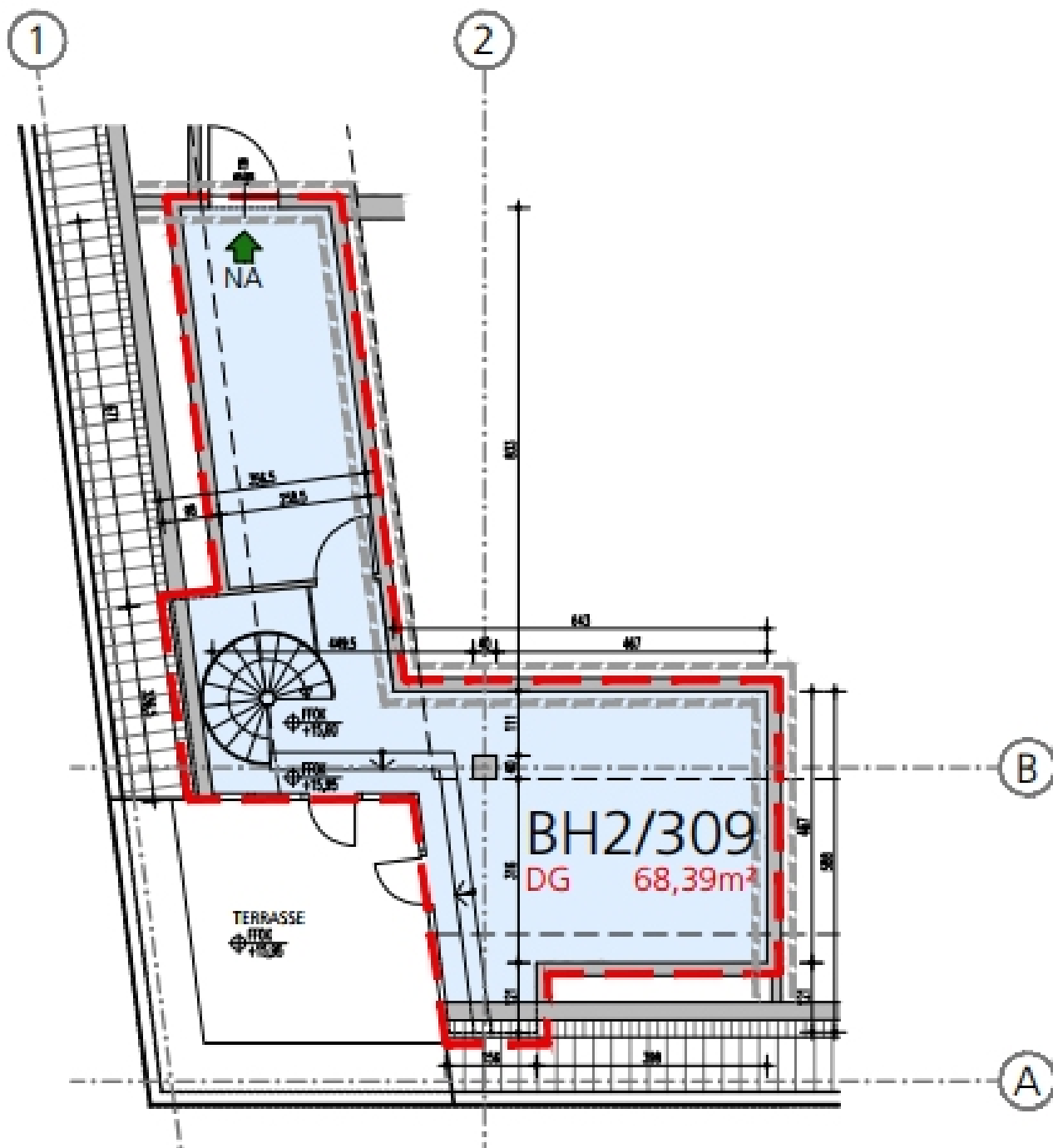




BESTANDFLÄCHENPLAN BH2/309  
GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS  
M 1:200



## N 1200







## Objektbeschreibung

### BESCHREIBUNG

Im Donauzentrum, direkt gegenüber der U1-Station Kagran gelegen, gelangt im 3.OG und DG des Hauses diese rund 564 m<sup>2</sup> große, klimatisierte Bürofläche in die Vermietung. Das Büro zeichnet sich besonders durch seine hohe Flächeneffizienz und den hohen Ausbaustandard aus, die hochwertigen Glaselemente und Terrasse im oberen Geschoß runden das Angebot ab.

Die bestehenden Büromöbel können nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter übernommen werden.

Die erstklassige Lage direkt im Donauzentrum bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Das Donauzentrum ist mit der U-Bahnlinie U1 (Station Kagran) und mehreren Buslinien optimal erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zum Verkehrsknotenpunkt A22 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit sowohl für MitarbeiterInnen als auch für KundenInnen. Direkt innerhalb des eigenen Hauses finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten, welche die Wege kurz und die kulinarischen Möglichkeiten vielfältig gestalten.

### VERFÜGBARKEIT

nach Vereinbarung

### VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

BH2 – 208 425 m<sup>2</sup> € 10,00 ab sofort  
BH2 – 211 670 m<sup>2</sup> € 10,00 nach Vereinbarung  
BH2 – 309 564 m<sup>2</sup> € 12,00 nach Vereinbarung  
BH2 - 203 20 m<sup>2</sup> € 10,00 ab sofort

Betriebskosten inkl. Heizung und Kühlung:  
€ 8,20

### AUSSTATTUNG

Teppichboden  
LED-Beleuchtung  
Kühlung  
voll ausgestattete Küche  
Terrasse  
Glaselemente  
außenliegende Beschattung



## **Dusche**

### **TECHNISCHE DETAILS**

Neubau

teils barrierefrei

Energiekennwerte:

Energieklasse B

Heizwärmebedarf: 42 kWh/m²a

### **LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG**

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U1

Schnellbahn: -

Straßenbahn: 25

Bus: 22A, 26A, 93A, 94A

Individualverkehr:

Wagramer Straße, Donaufelder Straße

### **INFRASTRUKTUR**

Durch die Lage direkt am Donauzentrum liegt eine große Vielzahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür“. Auch eine sehr gute Anbindung an das Straßennetz (Wagramer Straße, Donaufelder Straße), sowie an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, 25er, diverse Busse) ist gegeben.

### **KAUTION**

3-6 Bruttomonatsmieten

### **PROVISION**

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten



## **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.