

**Flexible Gewerbeflächen -
Ordnung/Büro/Labor/Schulungszentrum**



Objektnummer: 6266

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	110,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,33 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaltmiete (netto)	998,67 €
Kaltmiete	1.198,40 €
Miete / m²	9,02 €
Betriebskosten:	199,73 €
USt.:	239,68 €
Provisionsangabe:	

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 f
Verfügung.

gstermin zur





Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangen flexible Büroflächen direkt an einem pulsierenden Verkehrsknotenpunkt im 23. Bezirk von Wien. Die Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und der allgemeine Erhaltungszustand der Immobilie ist sehr gepflegt.

Dank einem Aufzug ist das gesamte Objekt barrierefrei zugänglich, so dass sich auch eine Ordination in dem Objekt gut eignen würde. Die Einheiten werden mittels Zentralheizung beheizt. Dies bedeutet, dass ein monatliches Heizkostenkonto verrechnet wird.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine Tiefgarage, in der je nach Bedarf und Verfügbarkeit PKW-Stellplätze angemietet werden können.

Die Gewerbefläche in der Grawatschgasse 4/4, 1. Etage, 1230 Wien, besticht durch ihre ausgezeichnete Lage unweit der Triester Straße.

verfügbare Flächen/Konditionen:

Top 02: ca. 116 m² - netto € 9,00/m²/Monat

Top 04: ca. 111 m² - netto € 9,00/m²/Monat

Top 05: ca. 116 m² - netto € 9,00/m²/Monat

Top 12: ca. 110 m² - netto € 9,50/m²/Monat

Betriebskosten/netto/m²: € 1,80/m²/Monat

Heizkosten: netto € 1,93/m²/Monat

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bahn: Wiener Lokalbahn

Bus: 64A

U-Bahn: U6

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A2, A21, S1

Straßenanbindung B17, B224

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap