# Attraktive Büroflächen in zentraler Lage nahe Praterstern und Austria Campus

**Objektnummer: 7220**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Nutzfläche:** | 495,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,92 |
| **Kaltmiete (netto)** | 6.187,50 € |
| **Kaltmiete** | 7.999,20 € |
| **Miete / m²** | 12,50 € |
| **Betriebskosten:** | 1.811,70 € |
| **USt.:** | 1.599,84 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten 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

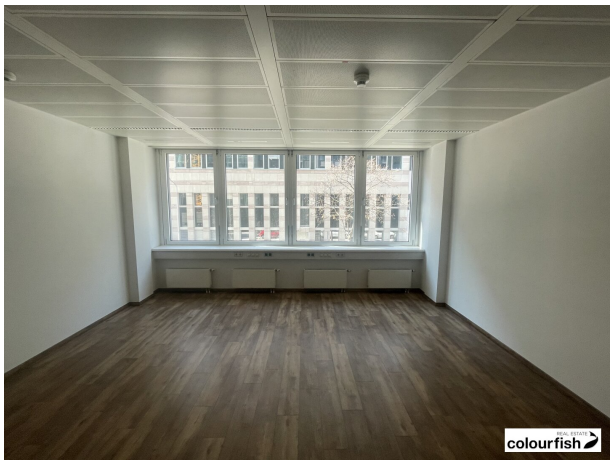
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

REAL ESTATE
colourfish

colourfish

colourfish

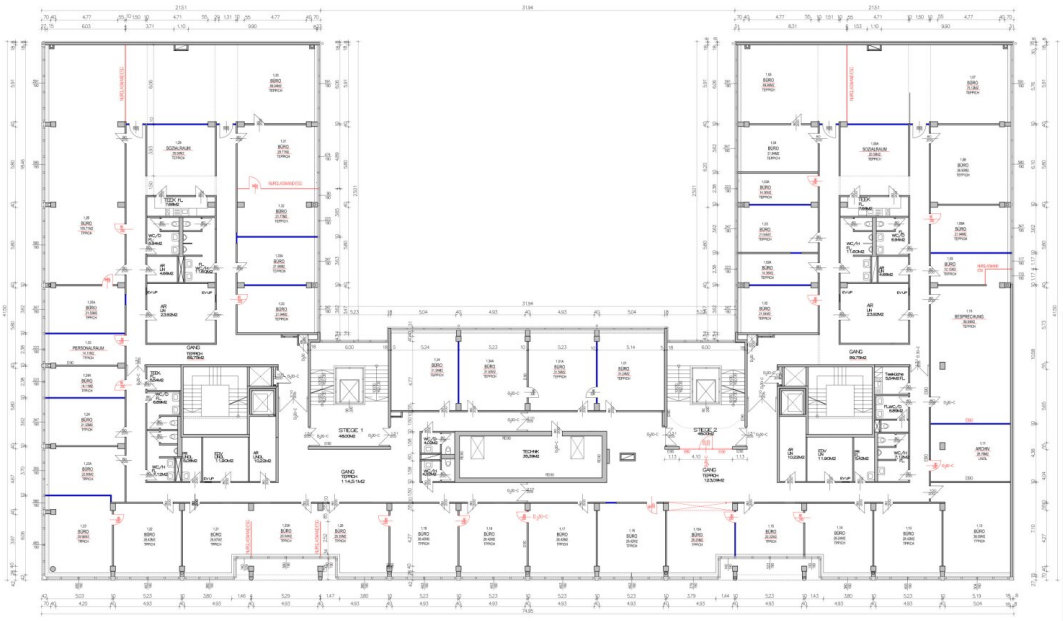
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

colourfish

REAL ESTATE
colourfish

REAL ESTATE
colourfish



LEOPOLD MOSES GASSE

ABBRUCH

ZEISELMAUERWERK, NEUPLANUNG

BESTAND

STAHLBEWAND GIPSKARTON

Änderung:

C

**EINREICHPLAN**

F.D.ÄNDERUNG DER INNEREN RAUMAUFTEILUNG
IN 1020 WIEN, LEOPOLD MOSESGASSE 4, 1. STOCK
**GST.NR1502/200, KG: LEOPOLDSTADT**

| | |
|---|---|
| GRUNDEIGENTÜMER | PLANVERFASSER |
| BAUHERR | BEHÖRDE |
| BAUTRÄGER | |

**GRUNDRISS 1.STOCK**

8.46 m2

| | | |
|---|---|---|
| Proj.Nr.: 413/09 | Maßstab: 1:100 | 10.10.2009 |
| Plan Nr.: 100 | | |

REAL ESTATE colourfish

# Objektbeschreibung

In einem modernen Büro- und Wohngebäude unweit des Pratersterns und des Austria Campus gelangen hochwertige Büroflächen zur Vermietung. Die Einheiten werden in Abstimmung mit dem Mieter saniert und bieten die Möglichkeit, individuelle Anforderungen flexibel umzusetzen – von offenen Raumkonzepten bis hin zu klassischen Einzelbüros.

Die Ausstattung entspricht modernsten Standards: Kühldecken sorgen für angenehmes Raumklima, die Verkabelung erfolgt über Kabelkanäle, öffenbare Fenster mit Jalousien bieten zusätzlichen Komfort. Auch Garagenplätze stehen zur Verfügung. Ein zeitgemäßes Büroangebot mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis!

Das Gebäude befindet sich in einem dynamisch wachsenden Viertel nahe der Lassallestraße und dem Praterstern. Direkt angrenzend liegt das Caree Lassalle mit dem neu entwickelten AUSTRIA CAMPUS. Dieser bietet ein vielfältiges Infrastrukturangebot – darunter ein Hotel, Einzelhandelsflächen, ein Konferenzzentrum, ein Ärztezentrum, ein Kindergarten sowie ein Betriebsrestaurant. Großzügige, begrünte Innenhöfe mit altem Baumbestand schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. In direkter Umgebung lädt der Wiener Prater – Wiens größtes Naherholungsgebiet – zur Erholung ein.

**verfügbare Flächen/Konditionen:**

1. OG ca. 495 m² € 12,50/m² - erweiterbar auf ca. 1.991 m²

Betriebskosten: netto € 3,66/m²/Monat (inkl. Stromkosten)

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: Station Praterstern U1, U2

S-Bahn: Praterstern

Straßenbahn: Linie 5, 21, O

**Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B8, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap