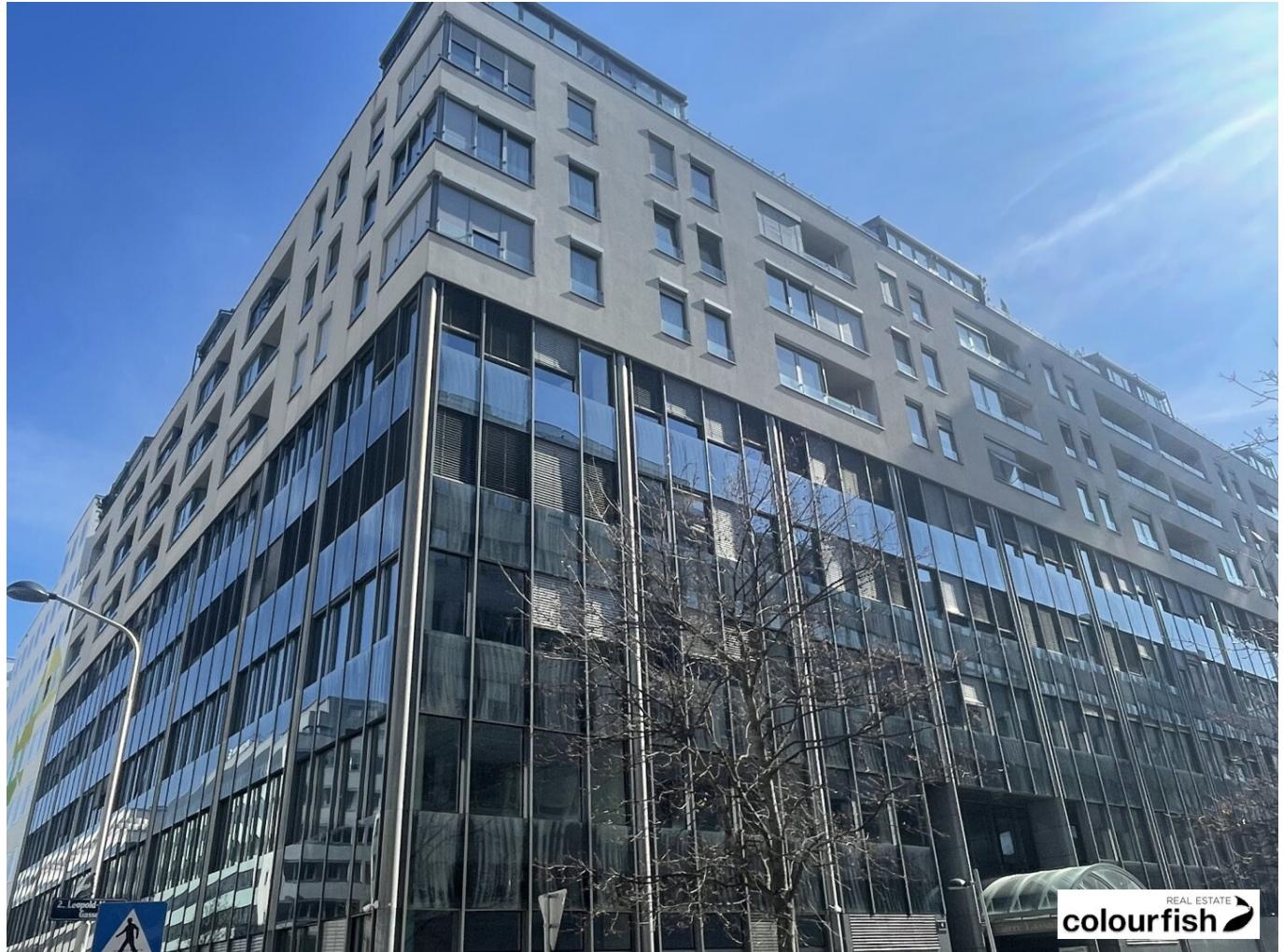


**Attraktive Büroflächen in zentraler Lage nahe Praterstern  
und Austria Campus**



**Objektnummer: 7220**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	495,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.187,50 €
<b>Kaltmiete</b>	7.999,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.811,70 €
<b>USt.:</b>	1.599,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

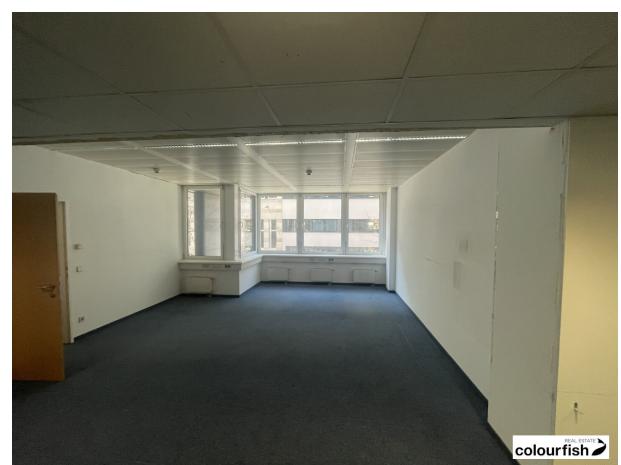
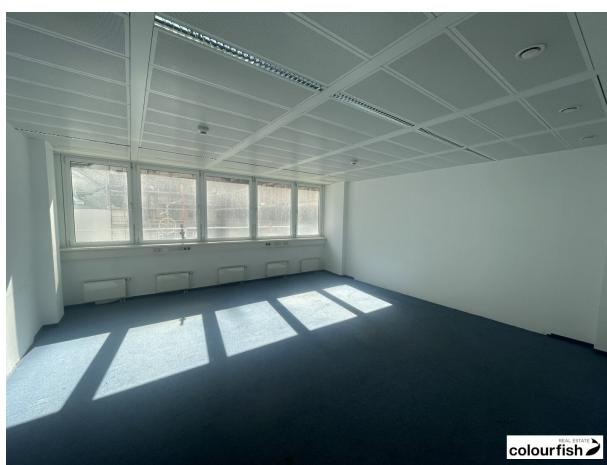


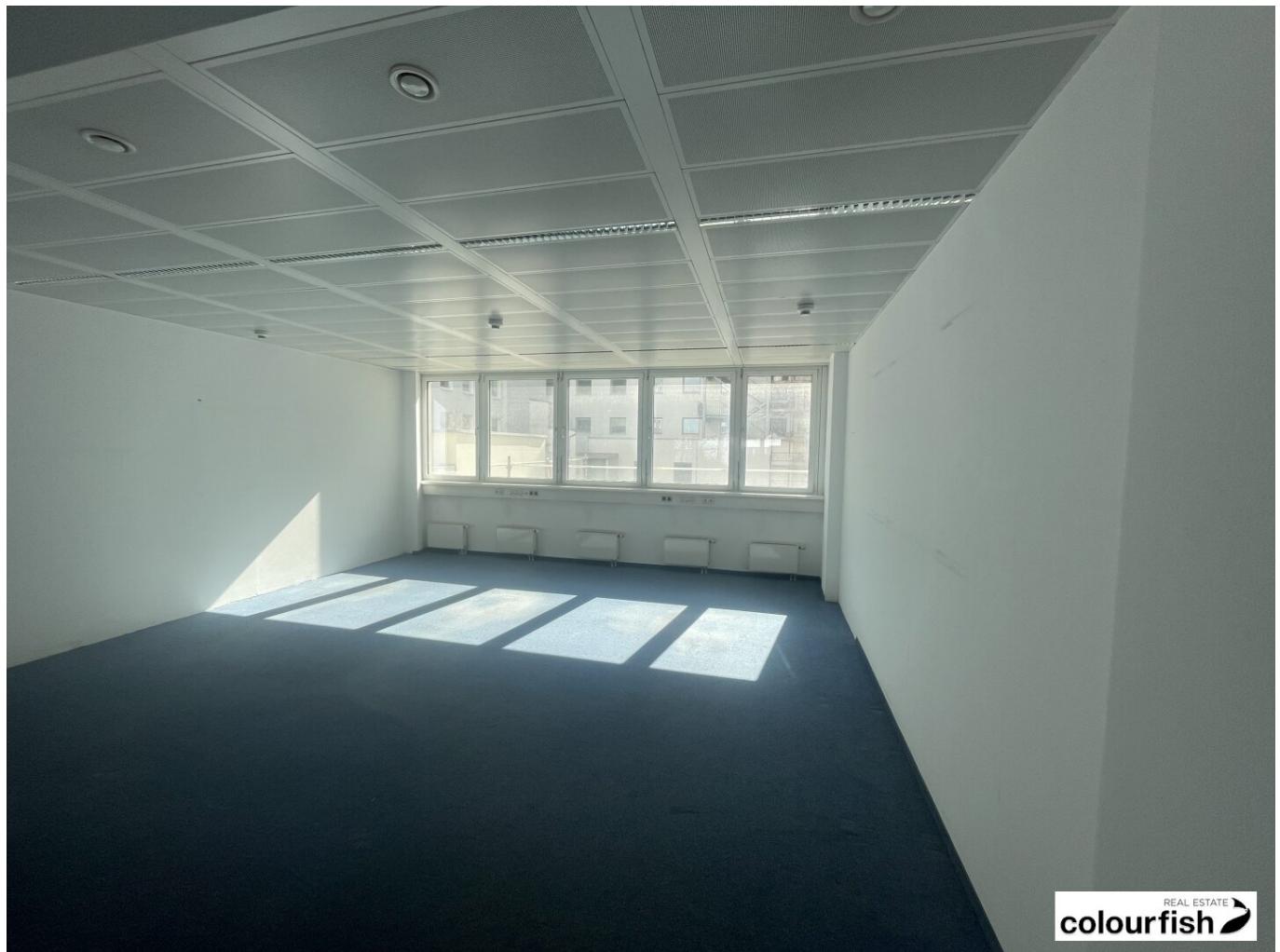
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

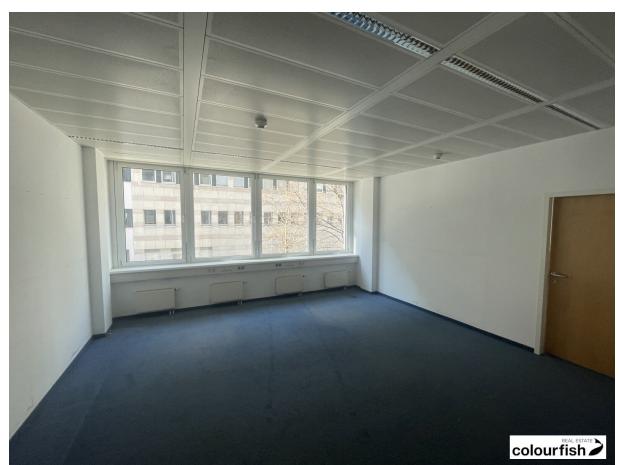
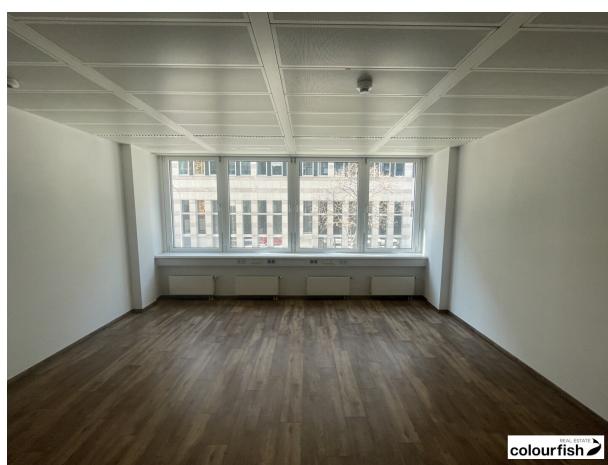
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

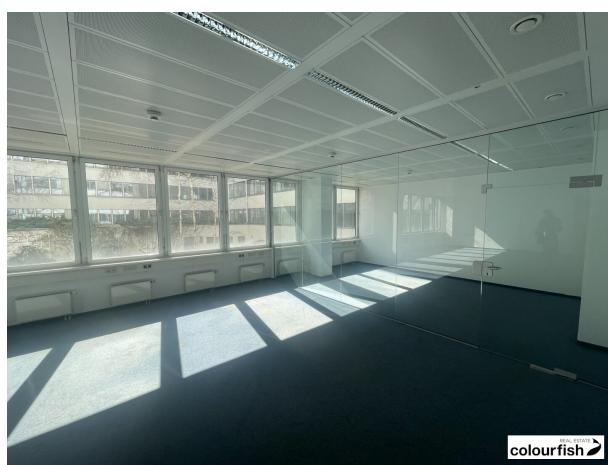
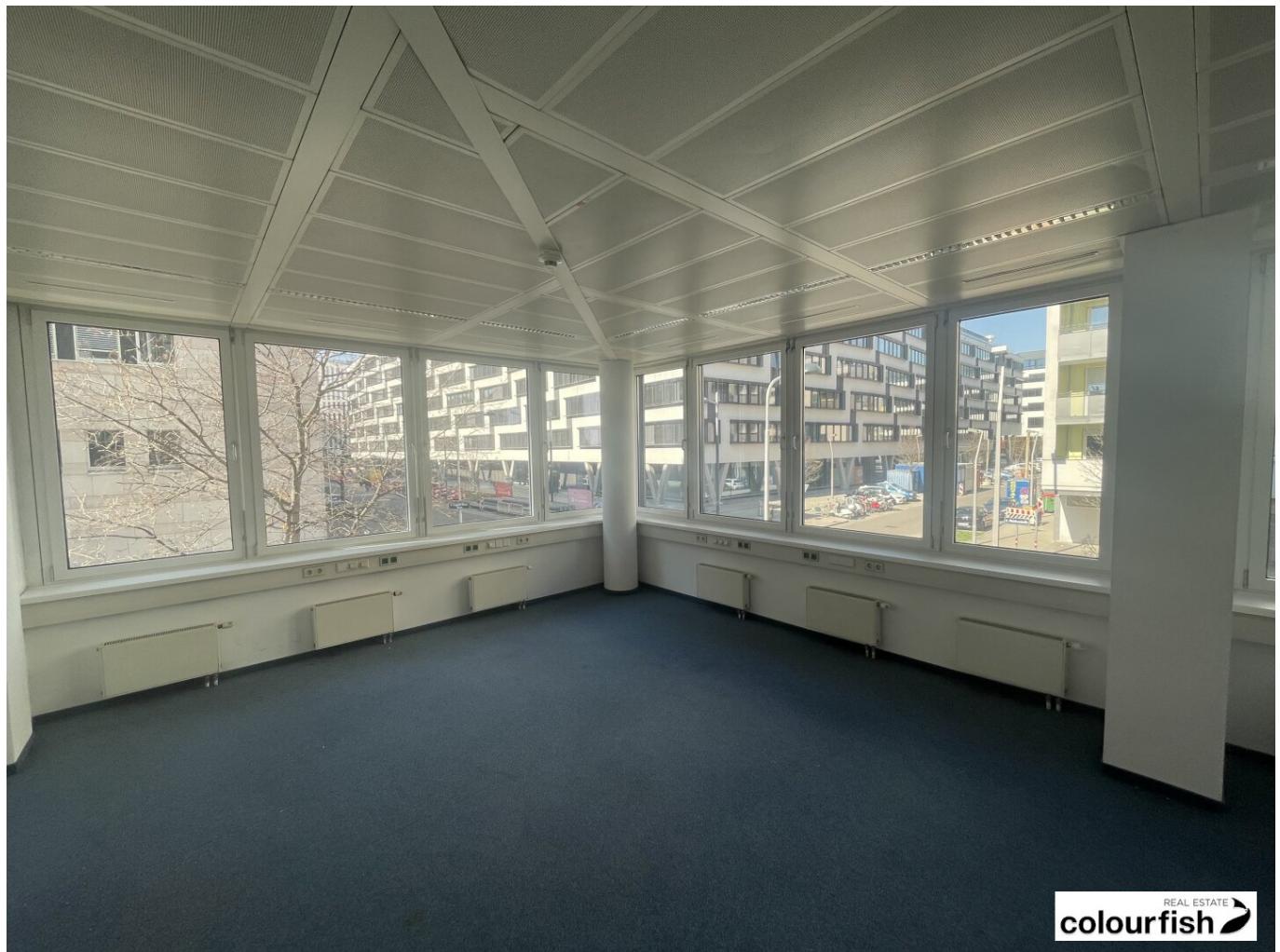
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

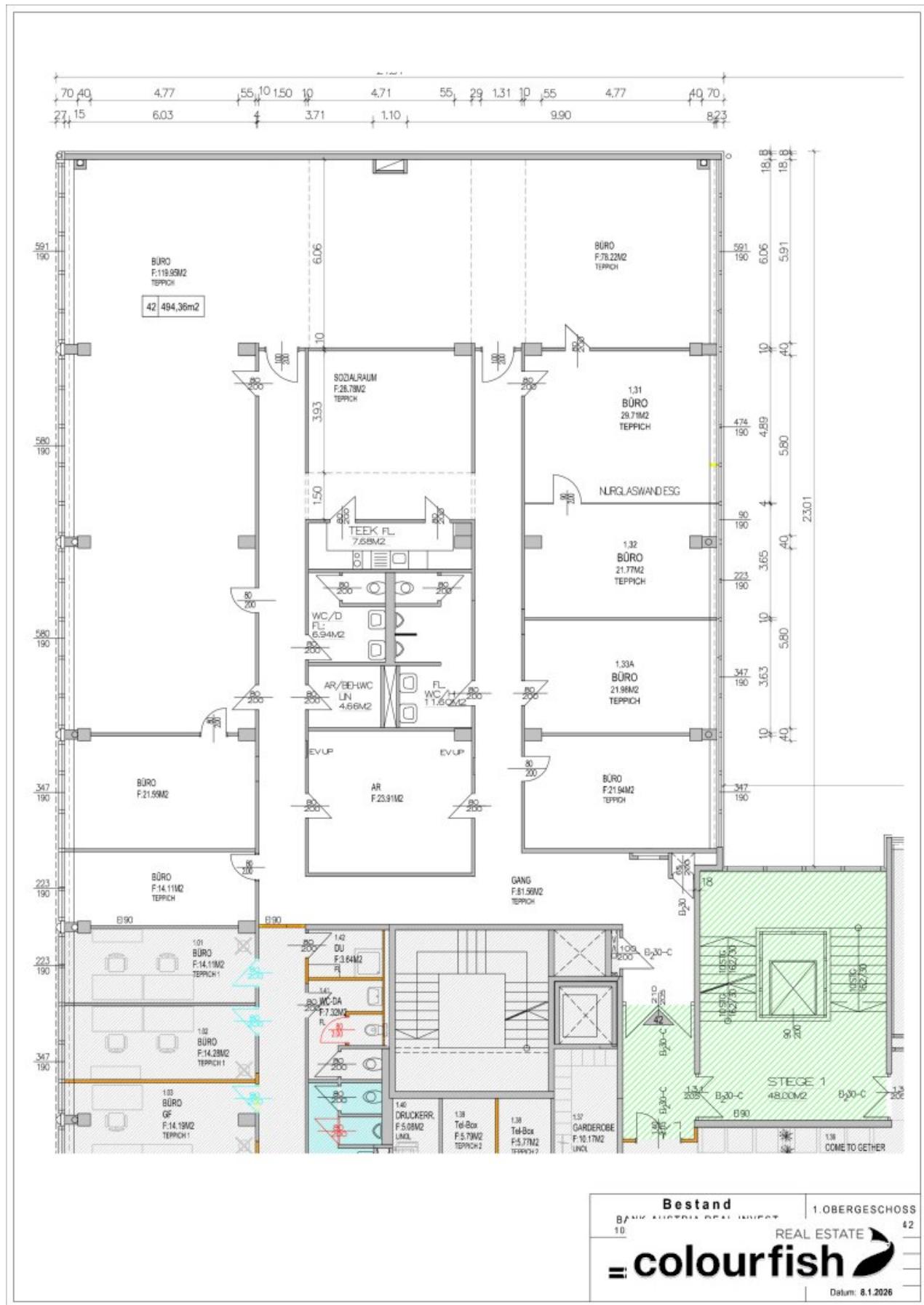




REAL ESTATE  
**colourfish** 







# 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, öffentliche 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 m<sup>2</sup> € 12,50/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 3,66/m<sup>2</sup>/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:

Autobahnanschluss 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