

## **RUND Vier**



**Objektnummer: 7021**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	516,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.352,00 €
<b>Kaltmiete</b>	13.932,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.580,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

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



## Objektbeschreibung

Rund Vier im VIERTEL ZWEI - Wohlfühlen am Arbeitsplatz

ist eines unserer wichtigsten Credos, denn wie das VIERTEL ZWEI sollen Büroimmobilien immer auch Business-Oasen sein. Perfekt angebund... n und mit der Natur in unmittelbarer Nähe, außen und innen funktionell und optisch ansprechend. Ein Arbeitsplatz auf den man sich täglich freut.

- Kiosk mit Bäckerei Felber, Trafik, Bankomat
- 3 Restaurants (Citylake im Biz Zwei, Restaurant im 4\* Hotel Courtyard by Marriott, Krieauer Beisl)
- Café "The white room"
- Fitnessstudio im 4\* Hotel Courtyard by Marriott
- Kindergarten und Volksschule
- Spar in 3 Gehminuten – erster Klimaschutz-Spar
- Shopping Center in 7 Minuten Distanz
- Messe Wien

Einige Details zur Ausstattung:

- Heizung: Konvektoren (Fernwärme)
- Kühlung: Kühldecke
- Teeküche
- Doppelboden

- Lüftung erfolgt über den Hohlraum-Doppelboden
- abgehängte Decken im Gangbereich
- Garage über Chip-Karten-Zugangssystem

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- Haus B/ 5. OG: ~ 510,00m<sup>2</sup> --- € 23,00/m<sup>2</sup>
- Haus C/ 4. OG: 413,39m<sup>2</sup> --- € 22,00/m<sup>2</sup>
- Haus D/ 2. OG: ~ 500,00m<sup>2</sup> --- € 22,00/m<sup>2</sup>
- Haus D/ 3. OG: ~ 500,00m<sup>2</sup> --- € 22,00/m<sup>2</sup>
- Haus D/ 2. OG + 3. OG: ~ 1.000,00m<sup>2</sup> --- € 22,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 5,00/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung, Kühlung)

**Stellplätze:** á € 140,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 11A, 82A, 80B
- U-Bahn Linie 2

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Vorgartenstraße
- Handelskai
- Ausstellungsstraße

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.