

## **Teilbare Gastrofläche mit Gastgarten im EG im Central Hub im TwentyOne zu mieten**



**Objektnummer: 6244/779**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe            |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien, Floridsdorf |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 615,00 m²              |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 615,00 m²              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 9.840,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 11.992,50 €            |
| <b>Miete / m²</b>        | 16,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 2.152,50 €             |
| <b>USt.:</b>             | 2.398,50 €             |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                        |

Betriebskosten exklusiv Heizung und Kühlung

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust

## Ihr Ansprechpartner

### Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +4367764855412

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



## Objektbeschreibung

Die **Gastrofläche mit ca. 615m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoß im Central Hub** TwentyOne und bietet einen Gastgarten für hervorragende Gastronomiezwecke.

Der Standort in der Siemensstraße verfügt über eine sehr gute Infrastruktur vor Ort sowie optimale öffentliche Verkehrsanbindung.

Das TwentyOne besteht aus dem Innovation Hub und dem Central Hub, welche gesamteinheitlich als Ökosystem wirken. Der Innovation Hub ist sofort beziehbar und bietet die Büroflächen zu mieten an. Der Central Hub ist Anfang 2025 bezugsfertig.

Ausstattung und Vorteile:

- großer Gestaltungsspielraum bei Ausarbeitung eines Konzepts
- Gastgarten im Freien möglich
- großzügige Schaufenster
- Anmietung für die Gastrofläche zusätzlich im 1.OG möglich
- Barrierefreier Zugang
- Potenzielle Kundschaft direkt aus dem Business-Quartier
- Zugänge zur Be- und Entladung der LKWs oder Sprinter (an der Nord- und Ostseite vom Central Hub)
- Zusätzlich kann eine Bürofläche für weiteren Arbeitsraum in den oberen Geschoßen angemietet werden
- Zusätzlich können Lagerflächen mit direkter Ladezone im EG angemietet werden

Durch innovative Technik, bedarfsorientierte Infrastruktur sowie weitere moderne Angebote wird aus einem Office-Park ein lebendiges Business-Quartier.

Das TwentyOne Gesamt-Ensemble gilt als klimaneutrale Heiz- und Kühlsystem. Die Energienutzung wird im Sommer und Winter für die Unterstützung der Heizung und Kühlung unter Einhaltung aller Umweltauflagen verwendet. Einerseits gegliedert nach Themenbereichen sorgen die Hubs zum Beispiel durch ihre Mischnutzungsmöglichkeit in den Bereichen Versorgung, Shopping, Event und Office für fließende Übergänge zwischen Berufsleben, Alltag und Freizeit.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap