

## **Flexible Gewerbeflächen - Ordination/Büro/Labor/Schulungszentrum**



REAL ESTATE  
**colourfish**

**Objektnummer: 6267**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	103,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.081,34 €
<b>Kaltmiete</b>	1.276,18 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,84 €
<b>USt.:</b>	255,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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







## 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.

### **verfügbare Flächen/Konditionen:**

EG Top 02: ca. 117 m<sup>2</sup> - netto € 7,97/m<sup>2</sup>/Monat

1. OG Top 05: ca. 116 m<sup>2</sup> - netto € 8,96/m<sup>2</sup>/Monat

3.OG Top 12: ca. 110 m<sup>2</sup> - netto € 9,98/m<sup>2</sup>/Monat

4.OG Top 16: ca. 103 m<sup>2</sup> - netto € 10,48/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,89/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto € 1,92/m<sup>2</sup>/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