

## Außergewöhnliches Loftbüro beim Kongresspark



**Objektnummer: 7306**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien, Ottakring         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 564,87 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 128,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,42                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 5.083,83 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 6.168,38 €                   |
| <b>Miete / m²</b>                    | 9,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.084,55 €                   |
| <b>USt.:</b>                         | 1.233,68 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

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

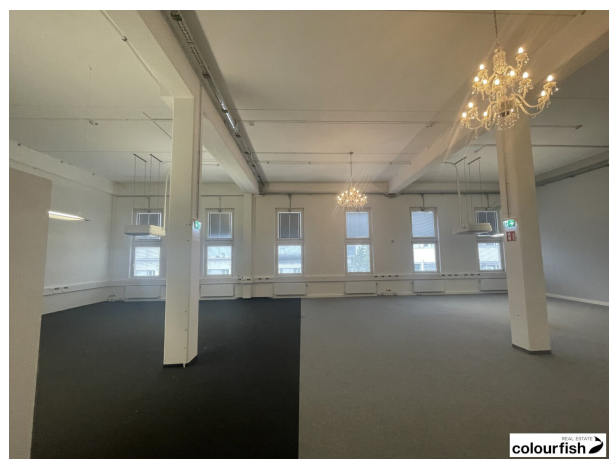
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish

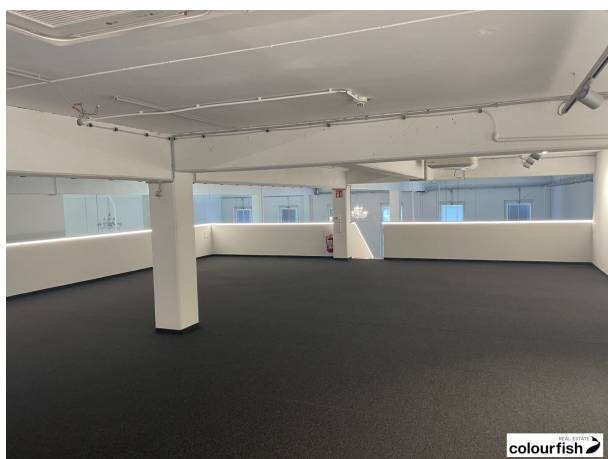


colourfish





REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



## Objektbeschreibung

Zwischen der U3 Endstation Ottakring und dem Bahnhof Hernals kommt in einer gepflegten Gewerbeliegenschaft diese außergewöhnliche Bürofläche zur Vermietung. Die Einheit besticht durch ihre beeindruckende Raumhöhe und die Offenheit. Jeweils zu den großzügigen Fenstern sind die Arbeitsplätze angeordnet, im Kern wurden in einer Art Containerbauweise eine Besprechungszone, getrennte Sanitäreinheiten, sowie eine Teeküche eingebaut. Eine zusätzliche Fläche ist über eine attraktive innenliegende Treppe erreichbar und kann als Aufenthaltsbereich, Lager oder als Präsentationsfläche genutzt werden. Die innenliegenden Besprechungsräume verfügen über eine Raumlüftung. Die Einheit ist über abgehängte Deckensplitgeräte gekühlt.

Im Innenhof sowie in der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

Die Lage zwischen der U3 Station Ottakring und dem Bahnhof Hernals sorgt für eine sehr gute öffentliche Erreichbarkeit. Der wenige Meter entfernte Interspar Hypermarkt Ottakring mit zahlreichen weiteren Lokalen und Geschäften sorgt für eine erstklassige lokale Infrastruktur.

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

**1.OG, Top 1/3B: ca. 565 m<sup>2</sup> - netto € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat**

1.OG, Top 1/2: ca. 176 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 645 m<sup>2</sup>

1.OG, Top 1/3: ca. 468 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

EG, Top 2/2+3: ca. 284 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

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

Heizkosten: netto € 1,50/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Lift
- getrennte Sanitäreinheiten

- EDV Verkabelung vom Vermieter
- ausgestattete Teeküche
- öffnenbare Fenster
- Kühlung über Deckensplitgeräte
- Teppichboden
- offene Raumstruktur

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 10, 44

Autobuslinien: 46B, 146B

### **Individualverkehr:**

Straßenanbindung B221 Gürtel

Flughafen Wien Schwechat in ca. 30 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 <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap