

## Loftbüro in der Ungargasse



**Objektnummer: 7329**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 163,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 61,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,11               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.608,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.026,64 €           |
| <b>Miete / m²</b>                    | 16,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 418,64 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 605,33 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

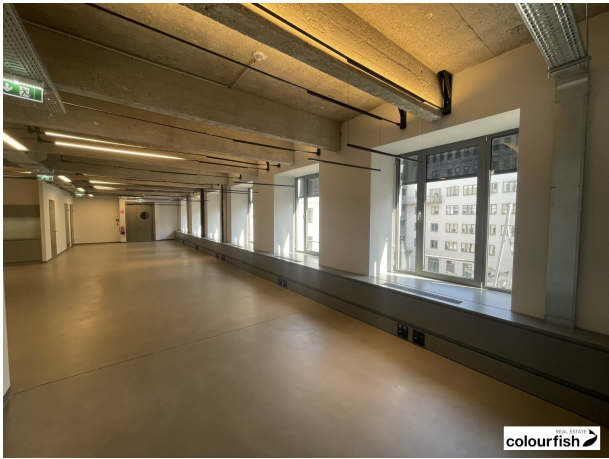
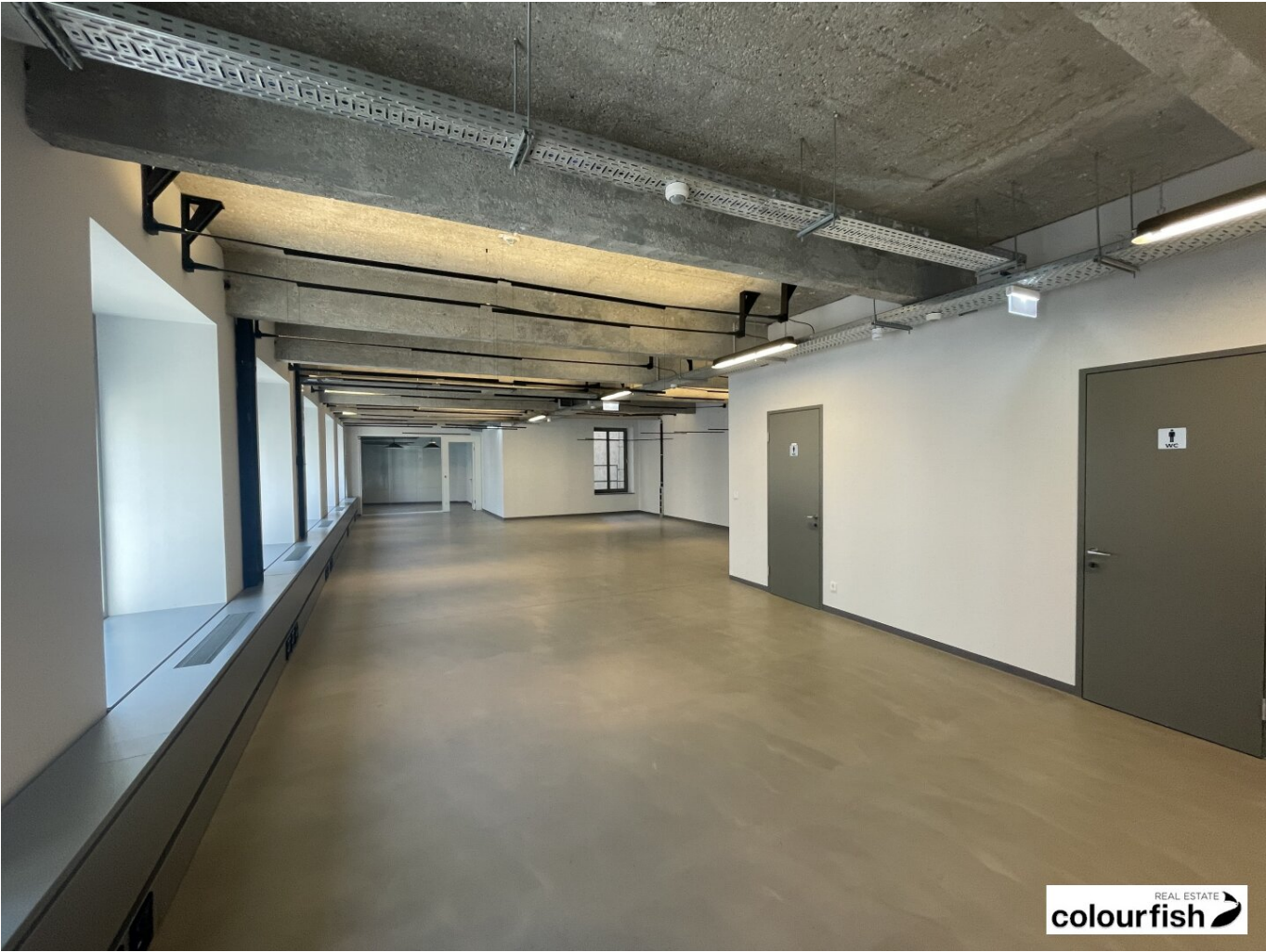


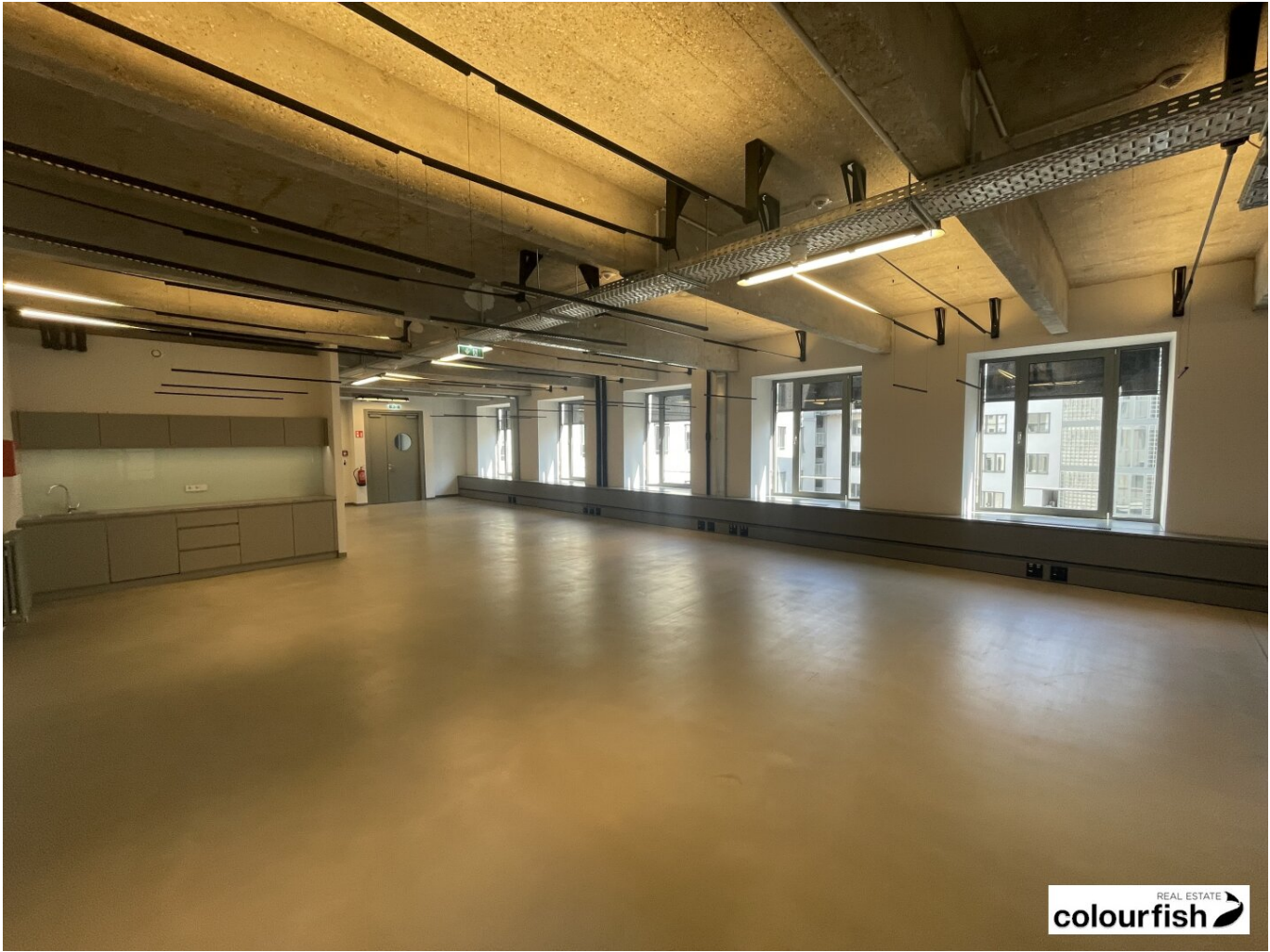
### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

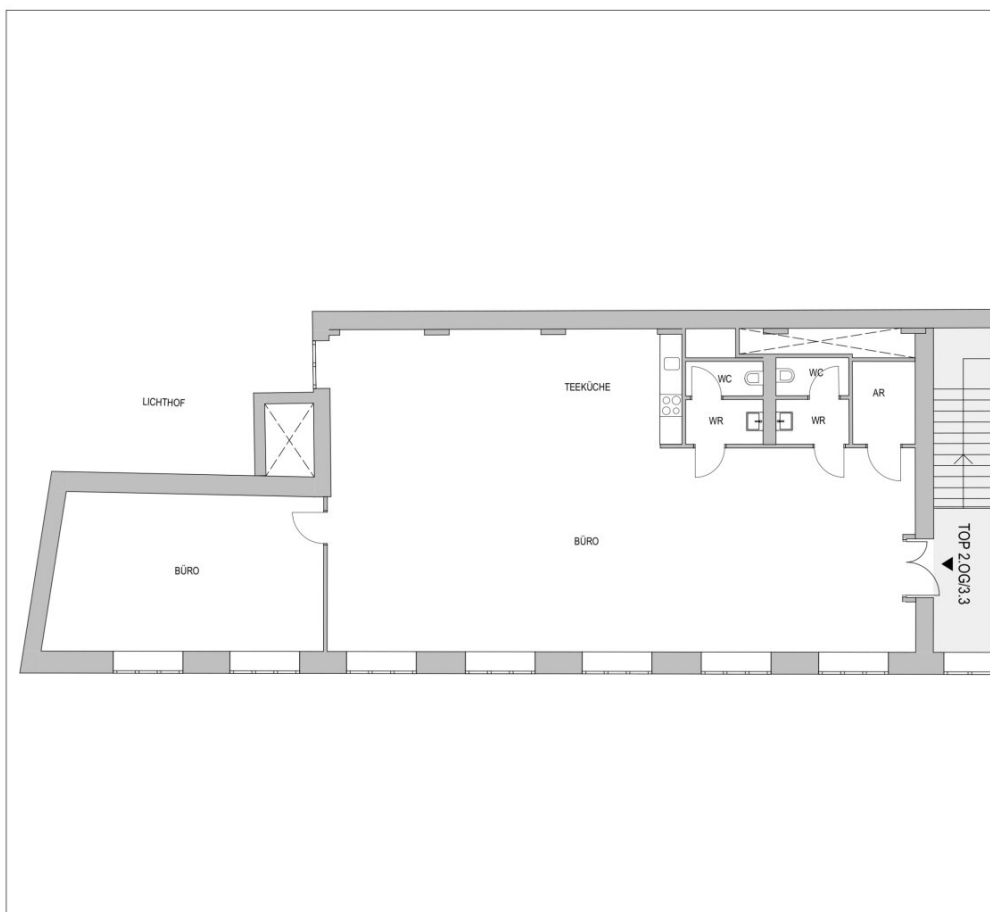
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









A - 1030 WIEN  
UNGARGASSE 59-61

2.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 2.OG/3.3  
ca. 163 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:125

gez.: BN

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Rennweg und der Rudolfstiftung, wurden vor wenigen Jahren im ehemaligen Fabrikstrakt des Fabiani-Hauses klassische Loftflächen generalsaniert. Zur Vermietung kommt diese Einheit im 2. Liftstock. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen großen offenen Bereich inklusive ausgestatteter Teeküche und einem abgetrennten Besprechungsraum sowie getrennte Sanitäranlagen und einem Serverraum. Die Einheit ist zum großzügigen Innenhof orientiert. Im Zuge der Generalsanierung erhielten die Fabrikslofts einen Epoxyharz-Boden, der den Industriecharakter betonen soll und eine Kühlung über die gesamte Fläche. Die Strom- und EDV-Verkabelung wird einerseits entlang den Fensterachsen geführt, aber auch über freilaufende, abgehängte Kabeltrassen, um innenliegende Arbeitsplätze problemlos anspeisen zu können.

Im Innenhof befindet sich einerseits die Einfahrt in die hauseigene Tiefgarage, andererseits eine Vielzahl von Stellplätzen, die je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden können.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

2.OG Top 3.3: ca. 163 m<sup>2</sup>

Nettomiete netto pro Monat: € 16,00/m<sup>2</sup>

Betriebskosten netto pro Monat: € 2,57/m<sup>2</sup>

Heiz-/Kühlkosten netto pro Monat: € 1,14/m<sup>2</sup>

### **weitere verfügbare Fläche:**

2.OG Top 3.3: ca. 163 m<sup>2</sup> - netto pro Monat: € 16,00/m<sup>2</sup> - RESERVIERT!

3.OG Top 40: ca. 561 m<sup>2</sup> - netto pro Monat: € 15,00/m<sup>2</sup>

4.OG Top 02: ca. 333 m<sup>2</sup> netto pro Monat: € 16,00/m<sup>2</sup>

7.OG Top 40: ca. 361 m<sup>2</sup> - netto pro Monat: € 15,00/m<sup>2</sup>

Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von EUR 249,- brutto zur Verrechnung.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Kühlung
- ausgestattete Teeküche
- Lift
- Epoxidharzbodenbelag
- CAT 7 Verkabelung vom Vermieter
- Bürobeleuchtung
- getrennte Sanitäreinheiten

### **Öffentliche Anbindung:**

U-Bahn: U3 Rochusmarkt

Straßenbahnlinie: O

Buslinie: 4A

Schnellbahn: S1, S2, S3, S7, S15

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23

Straßenanbindung B1, B2261, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap