

## **Attraktive Bürofläche mit Terrasse und flexibler Raumaufteilung**



**Objektnummer: 7382**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1110 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 345,30 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>A</b> 19,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 3.453,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>             | 4.261,00 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 10,00 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 808,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                 | 852,20 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                         |

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

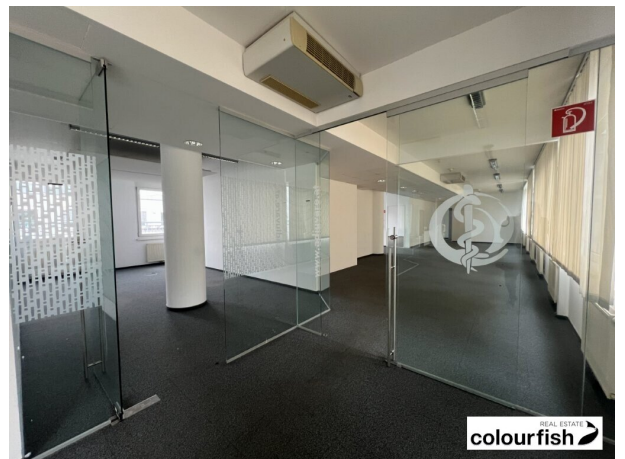


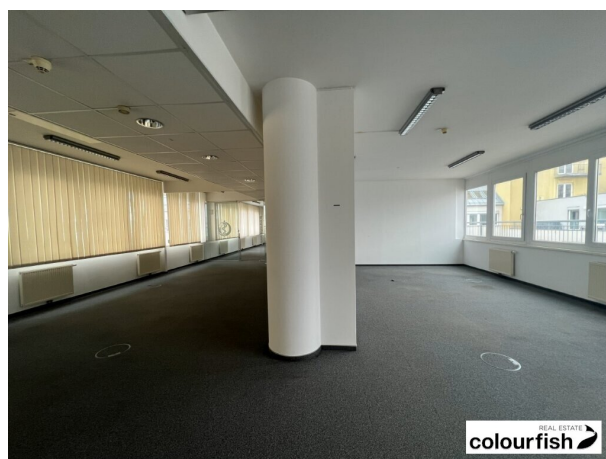
### Florian Rainer

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







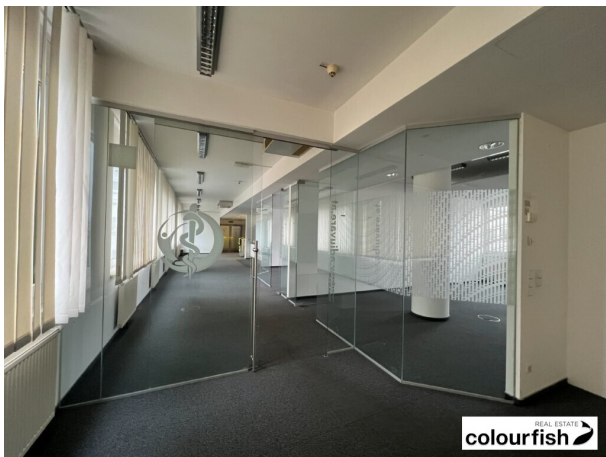
REAL ESTATE  
**colourfish**

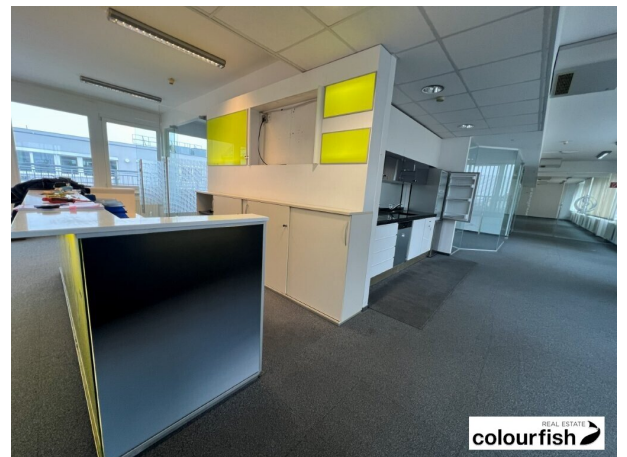
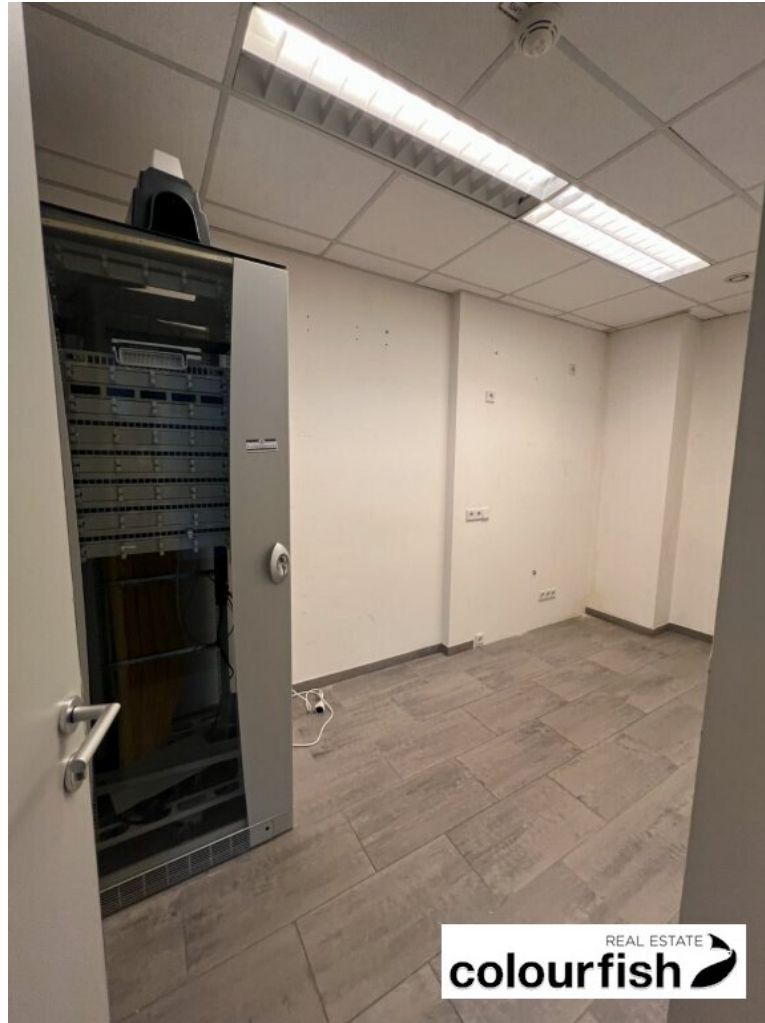


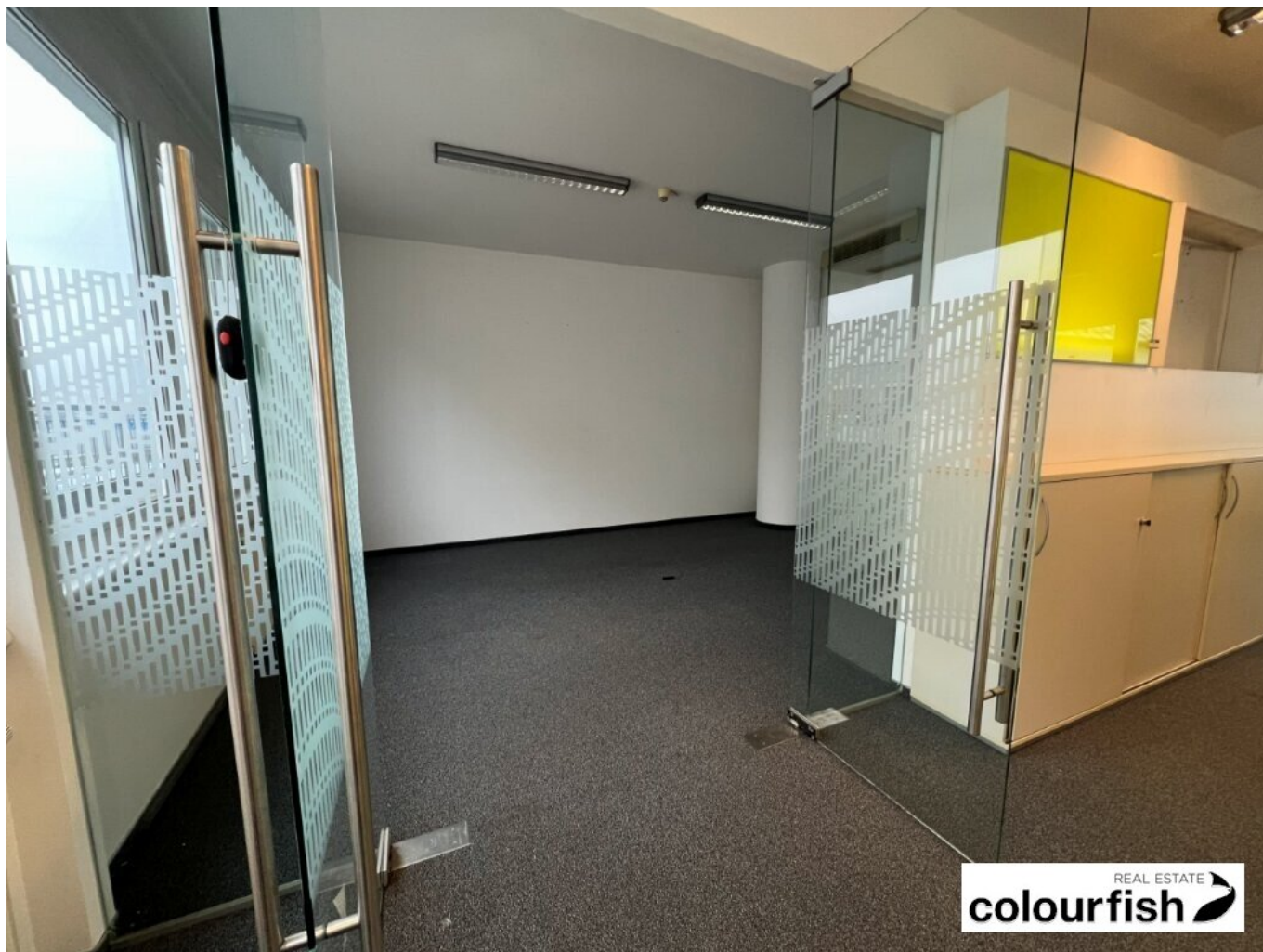
REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



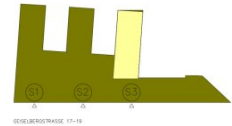




Geiselbergstrasse 15 - 19  
1110 Wien  
5.OG - Bestand Top 530 STG3 OG5 HOF



Allgemeinflächen  
 Büroflächen  
 Serviceflächen  
 Flexible Wände



Top 530  
STG3-OG5-HOF 345,3m²



BÜRO  
 ALLGEMEINE FLÄCHEN

Nettonutzfläche inkl. Nebenräume  
Stand: 2018.12.31

**IMMOFINANZ AG**  
Wienerbergstraße 11 A-1100 Wien T: +43 (0)1 88090  
mail@immofinanz.com www.immofinanz.com office.immofinanz.com

Die in dem Plan gemachten Angaben, Darstellungen und Bilder werden nicht Inhalt der Miet- und Kaufverträge, sofern dies nicht ausdrücklich andersgezeigt werden kann. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

Im Office 11 im 11. Wiener Gemeindebezirk kommen attraktive Büroflächen mit einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis zur Vermietung. Die Flächen eignen sich auf für Schulungsunternehmen. Und verfügen über eine moderne Ausstattung mit sehr guter Infrastruktur. Im Erdgeschoß sorgt ein Betriebsrestaurant mit wechselnden Mittagsmenüs und diversen Snacks für eine gastronomische Versorgung direkt im Haus. Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die schräg vor dem Eingang liegende Straßenbahn Station der Linien 6 und 11 mit direkter Verbindung zur U3 "Enkplatz" bzw. zur S-Bahn Station Geiselbergstraße sehr gut.

Stellplätze können zu monatlich netto € 100,- dazugemietet werden.

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

5.OG ca. 345 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto dzt. € 2,34/m<sup>2</sup>

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

3.OG ab ca. 38 m<sup>2</sup> bis ca. 285 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

1.OG ca. 361 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto dzt. € 2,34/m<sup>2</sup>

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung Bauteil :**

- Doppelboden
- tlw. Teppichboden

- Aufzug
- flexible Flächengestaltung
- Bürobeleuchtung (LED)
- tlw. Teeküche
- PKW Stellplätze können je nach Verfügbarkeit in der hauseigenen Tiefgarage dazu gemietet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3 Enkplatz

Straßenbahn: 6, 11, D

S-Bahn (Station Geiselbergstraße): S7

Bus: 69A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A23 Abfahrt Gürtel

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 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 <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap